

6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUNA GÖRE KONUT İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI

Ömer ÇINAR*

ÖZET

Kira bir malın kullanım hakkının bir bedel karşılığında karşı tarafa bırakılması olarak tanımlanabilir. Ülkemizde âdi kira sözleşmeleri Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Kanunkoyucu, konut ve işyeri niteliğindeki taşınmazların ihtiyacı karşılayamamasını göz önünde tutarak, 6570 sayılı Kanun ile, belediye sınırları içinde veya belediye sınırları dışında olmakla birlikte, iskele, liman ve istasyonlarda bulunan çatılı taşınmazların kiralanmasını özel olarak düzenlemiştir. 6570 sayılı Kanun, 7. maddesinde tahliye sebepleri sınırlayıcı biçimde sayılmıştır. Bu makalemizde, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası incelenecektir (6570 sayılı Kanun m.7/b).

Anahtar Kelimeler: Kira, Konut İhtiyacı, Tahliye

EJECTMENT CASE DUE TO THE NEED FOR RESIDENCE ACCORDING TO THE STATUTE CONCERNING REAL PROPERTY NO: 6570

ABSTRACT

Lease is defined that one party conveys the right of the exclusive use and enjoyment of a thing to another party in exchange for a price. In our Country, ordinary lease contracts have been regulated by the Code of Obligations and the Statute Concerning Real Property no: 6570. The legistor, considering that real estate which is residence and place of employment can't serve he need enough, with the Statute no:6570, has particularly regulated renting roofed real estate within the district of municipality or whorves, harbours and stations that are located out of municipality borders. In the articles 7 and 12 of the Statute Concerning Real property no: 6570, reasons of termination of lease contract has been contuned and limited these ones. In this work, we, the Statute Concerning Real Property no:6570 in articles 7/ (b)housing needs to be looked at discharge than lease.

Key Words: Lease, need for residence, ejectmen case

* Dr., İstanbul Ticaret Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi

GİRİŞ

Borçlar Kanununda, âdi kira ve hâsılat kirası başlıkları altında, iki tür kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Âdi kira, bir malın kullanım hakkının, kiralayan tarafından bir bedel karşılığında kiracıya bırakılması olarak tanımlanabilir (BK m.248). Âdi kira sözleşmesinin konusu taşınır bir mal olabileceği gibi, bir taşınmaz da olabilir. Ülkemizde, kira sözleşmesi Borçlar Kanununda düzenlenmiş olmakla birlikte, 1940'lı yıllardan itibaren hızlı nüfus artışı, köylerden şehirlere göç ve benzeri nedenlerle konut ve işyeri ihtiyacı yeterli bir şekilde karşılanamamıştır. Bu nedenlerle, kiracıların kiralayanlar karşısında korunması amacıyla, 1955 yılında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kabul edilmiştir¹.

6570 sayılı Kanunun 1. maddesine göre, belediye teşkilâtı olan yerler ile belediye sınırları dışında olmakla birlikte, iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf (çatılı) gayrimenkullerin kiralalanmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukukî münasebetlerde, bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır. Aynı Kanunun 7. maddesinde ise, kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine uyulsa bile, kiralayanın kira sözleşmesini sona erdirebilmesinin koşulları düzenlenmiştir. 6570 sayılı Kanunun 11.maddesinde, kiracının kira süresinin bitmesinden en az on beş gün önce, kiralananı tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde, sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılacağı belirtildiği için, kiralayan, ancak 6570 sayılı Kanunun 7.maddesinde veya Borçlar Kanununda öngörülen tahliye sebepleri ile sözleşmeyi sona erdirebilecek, sadece sürenin sona ermesi nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyemeyecektir.

6570 sayılı Kanunun hükümlerinin pek çoğu yakın bir zamanda yasalaşması beklenen Türk Borçlar Kanunu Tasarısında yer almıştır. Tasarının yasalaşması hâlinde, söz konusu Kanunun yürürlükten kaldırılması amaçlanmaktadır. Kira sözleşmesi Tasarının dördüncü bölümünde üç ayırım şeklinde düzenlenmiştir. Birinci ayırımda genel hükümler, ikinci ayırımda konut ve çatılı işyeri kiraları ve üçüncü ayırımda ürün kirası düzenlenmiştir. Bu çalışmamızda, 6570 sayılı Kanunun konut ihtiyacı nedeniyle tahliyeyi düzenleyen 7.maddesinin (b) bendini incelerken, Türk Borçlar Kanunu Tasarısında, konut ihtiyacı nedeniyle tahliyeye ilişkin öngörülen düzenlemelere de değineceğiz.

6570 sayılı Kanunun 7.maddesinin (b) bendinde, kiralayanın, kendisinin, eşinin veya çocuklarının mesken ihtiyacı varsa, sözleşme süresinin bitmesin-

¹ RG:27.05.1955, S.9013. Bu Kanun, 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe girmiştir (m.18).

den sonra, kiralananın tahliyesini isteyebileceği düzenlenmiştir. Bu hüküm, bazı değişikliklerle, Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonunca kabul edilmiş olan Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde de yer almıştır. Bu hükme göre, kiraya veren, kira sözleşmesini, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, 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. Tasarının bu hükmünde, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendinden farklı olarak, mesken kavramı yerine konut ve ihtiyaç kavramı yerine de gereksinim ifadesi kullanılmıştır. Bunun yanında, konut gereksinimi olan kişilerin sayısı, üstsoy, altsoy ve kiralayanın bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler de eklenerek, daha geniş tutulmuştur.

6570 sayılı Kanunun 7.maddesinin (b) bendinin uygulanmasında ortaya çıkan eksiklikler, Yargıtay içtihatları ile giderilmiştir. 6570 sayılı Kanun ve Yargıtay içtihatları göz önünde tutulduğunda, söz konusu Kanun kapsamına giren kira sözleşmelerinin konut ihtiyacı nedeniyle sona erdirilebilmesi için gerekli şartlar şöyle sıralanabilir: İlk olarak, bir konut ihtiyacı olmalı ve bu ihtiyaç iddiası gerçek ve samimi nitelikte bulunmalıdır. İkinci olarak, konuta, kiralayanın, kendisinin, eşinin veya çocuklarının ihtiyacı olmalıdır. Tahliye davası, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir aylık süre içinde açılmalıdır.

I. Konut İhtiyacının Varlığı

A. Konut Kavramı

6570 sayılı Kanunun 7.maddesinin (b) bendinde, kiralayanın kendisinin eşinin veya çocuklarının mesken ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceği öngörülmüştür. Mesken kelimesi sözlükte "konut, kişinin fiilen oturduğu yer" anlamlarına gelmektedir². Medenî Kanunun 19. maddesinde yerleşim yeri (ikametgâh) tanımlanmış, ancak mesken kavramına yer verilmemiştir. Bu hükme göre, yerleşim yeri, kişinin yerleşmek niyetiyle oturduğu yerdir. Buna göre, mesken ile yerleşim yeri kavramları tam olarak örtüşmemektedir. Bir yerin mesken kabul edilmesi için, kişinin o yerde yerleşmek niyetinin

² **Yılmaz, Ejder:** *Hukuk Sözlüğü*, Ankara 1996, s.539; **Alpdündar, Remzi:** *İlgili Kanun Maddeleri ve Tevhidi İctihat Kararları ile Yeni Hukuk Sözlüğü*, İstanbul 1977, s.206; Türk Dil Kurumunun sözlüğünde ise, mesken kavramı, "konut" anlamında kullanılmıştır. Bkz. [http://tdkterim.gov.tr/bts/?Kategori=veritbn& kelime-sec=225676 \(04.03.2009\)](http://tdkterim.gov.tr/bts/?Kategori=veritbn& kelime-sec=225676 (04.03.2009)).

varlığı aranmayacak iken, söz konusu yerin, kişinin yerleşim yeri olduğunun kabul edilmesi için, yerleşme niyeti aranacaktır³.

Doktrinde, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendinde kullanılan “mesken” kavramının, yerleşim yerini mi, yoksa kişinin fiilen oturduğu yeri mi kastettiği tartışma konusu olmuştur. Bir görüşe göre⁴, 6570 sayılı Kanunun 7/b hükmünde kullanılan mesken kavramı, az çok devamlı olarak oturulan yeri belirtmektedir. Bu görüşe göre, konut, geçici olarak oturulmak için kullanılacak olsa da, tahliye talebinde bulunulabilecektir. Diğer bir görüşe göre⁵, “mesken” terimi bir kimsenin geçici amaçlar için bulunduğu yeri, konut ve yerleşim yeri terimi ise, onun yaşam ihtiyaçlarının yer aldığı yeri belirtir. Bu görüşe göre, 6570 sayılı Kanun tahliye sebeplerini tek tek sayarak kiracıyı korumak istemiştir. Öyleyse, Kanunun bu amacı göz önünde tutularak, mesken kavramının, geçici olarak oturulan konutu değil, yerleşim yerini kastettiği kabul edilmelidir. Doktrinde üçüncü bir görüşe göre⁶ ise, mesken kavramı, konut anlamında anlaşılmalı ve bir kimsenin konuta olan ihtiyacı az çok devam etmekte ise, yerleşim yeri aranmaksızın, söz konusu ihtiyaç tahliye sebebi olarak kabul edilmelidir. Bu görüşe göre, Türk hukukunda, bir kimsenin birden fazla yerleşim yeri olamazken, birden fazla sakin olduğu yer, yani meskeni söz konusu olabilecektir. Bu nedenle, söz konusu hükümde kullanılan “mesken” kavramı, yerleşim yeri olarak anlaşılabilir.

Yargıtay, yerleşik içtihatlarında, 6570 sayılı Kanunun 7.maddesinin (b) bendinde kullanılan mesken kavramının, tek ve daimî olarak kullanılan konutu ifade ettiğini, ancak gelişen hayat tarzı ve sosyal durumların da, konut ihtiyacının belirlenmesinde göz önünde tutulması gerektiğini kabul etmiştir⁷.

³ **Hatemi, Hüseyin:** *Kişiler Hukuku Dersleri*, İstanbul 2001, s.76-77; **Tekinay, S.Sulhi:** *Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku*, İstanbul 1992, s.294.

⁴ **Burcuoğlu, Halûk:** *Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Kanuna Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul 1993, s.356; **Arpacı, Abdülkadir:** *Kira Hukuku ve Uygulaması*, İstanbul 2002, s. 106 vd.; **Hatemi/Serozan/ Arpacı,** *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1992, s.212-213; **Karahasan, Mustafa Reşit:** *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Öğreti, Yargıtay Kararları, İlgili Mevzuat, C.1*, İstanbul 2002, s.1027.

⁵ **Erzurumluoğlu, Erzan:** *Türk Hukukunda Âdi Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara 1973, s.54; **Tunçomağ, Kenan:** *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2*, İstanbul 1977, s.619.

⁶ **Aydınlıyım, Suat:** *Türk Hukukunda Âdi Kira Sözleşmelerinin Son Bulması*, Yayımlanmış Doktora Tezi, Ankara 1972, s.67; **Feyzioğlu, Feyzi N.:** *Akdin Muhtelif Nevileri, C.1*, İstanbul 1980, s.633; **Er, Refik:** *Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları*, Ankara 1994, s.66; **Tandoğan, Halûk:** *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1/2*, İstanbul 2008, s.241; **Yavuz, Cevdet:** *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Yayına Hazırlayanlar: Yavuz, Cevdet/ Özen, Burak/Acar, Faruk)*, B.7, İstanbul 2007, s.348-349; **Zevkililer, Aydın:** *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İstanbul 2002, s.247.

⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, 29.01.1992 tarihli ve E.1992/359, K.1992/1137 sayılı kararından: "...Davacı vekili, müvekkilinin Hollanda' da işçi olarak çalışmakta olduğunu,

Yargıtay'a göre, yazlık ihtiyacı gibi geçici ihtiyaçlar için de, konutun tahliyesine karar verilebilecektir⁸.

Türk hukukunda, Medenî Kanununun 19. maddesinin açık düzenlemesi karşısında, hiç kimsenin aynı anda birden çok yerleşim yerinin olması mümkün değildir. Ancak, bir yerin yerleşim yeri sayılabilmesi için, o yerde yerleşme niyeti ile oturulması gerekse de, oturmanın sürekli olması gerekmeyp, belirsiz süreli veya uzun süreli olması yeterlidir. Bu nedenle, kanaatimizce de, 6570 sayılı Kanununun 7. maddesinin (b) bendindeki "mesken" kavramını mutlak olarak yerleşim yeri anlamında yorumlamamak gerekmektedir. Kaldı ki, değişen hayat tarzı ve gelişen sosyal ihtiyaçlar da aksi düşüncenin kabulünü imkânsız kılmaktadır⁹. Bu nedenle, Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu kararları isabetli buluyoruz.

yıllık tatilini geçirmek için yurda geldiğinde akrabalarının yanında kalmak zorunda bulunduğunu, bu halin huzursuzluk yarattığını ileri sürerek, kiralananın bu ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istemiştir. Davalı ilk oturumda, davacının izinli geldiğinde babası ve kardeşi ile oturduğunu ve her gelişinde kendisine uğrayıp kiracılığından memnuniyetini ifade ettiğini bildirerek, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını savunup davanın reddini istemiştir...6570 sayılı Kanun, bir kişinin kendisinin, eşinin veya çocuklarının konut ihtiyacını tahliye nedeni saymıştır. Kanunun kabul ettiği konutun, tek ve daimî bir yer olduğu kabul edilmelidir. Birden fazla ve özellikle geçici ihtiyaçlar için oturma ihtiyacı duyulan yerler, daimî konut olarak kabul edilemez. Ancak, gelişen hayat tarzı ve sosyal durumları nedeniyle, yazlık konutların asıl konutun uzantısı niteliğinde olduğu, bir yerin yazlık konut kabul edilebilmesi için, konumunun ve mimarî durumunun saptanmış olması gerekir. Bu nitelikte olmayan yerler için tahliye kararı verilemez..." (YKD. C.18, S.6, 1992, s.869-870).

⁸ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 28.04.1998 tarihli ve E.3638, K.3667 sayılı kararından: "...Davacı memur olarak görev yapmakta olduğunu, okulların tatili süresince çocukları ve izinli olacağı süre içinde bizzat kiralananı yazlık olarak kullanmak istediğini iddia ile bu davayı açmıştır. Kiralayanın yazlık olarak kullanılmayacağı iddia edilmemiş ve esasen davacı tanıkları iddiayı doğrulamışlardır. Toplumun bugünkü yaşam anlayışı yazlık konutu ihtiyaç hâline getirmiştir. Böylece yazlık konutun daimî konutun tamamlayıcısı olarak kabul edilmesi gerekir. Bu bakımdan, yazlık konut ihtiyacının 6570 sayılı Kanun kapsamına giren zorunlu ihtiyaç olarak saymak icap eder. Bu nedenle, kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken, aksi düşünce ile davanın reddedilmesi isabetsiz olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır..." (Tunaboğlu, Müslim: *Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları*, Ankara 2007, s.164-165).

⁹ Türk Borçlar Kanunu Tasarısınının 350. maddesinin birinci fıkrasında da, kiraya verenin, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakımakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kira sözleşmesini sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemede, 6570 sayılı Kanununun 7. maddesinin (b) bendinden farklı olarak, mesken yerine, konut kavramının kullanılması isabetli olmuştur. Tasarının yasalaşması durumunda, doktrindeki tartışmalar da son bulacak, artık tahliye davası açılabilmesi için, konutun mutlaka yerleşme niyetiyle kullanılması gerektiği savunulamayacaktır.

B. İhtiyacın Varlığı

1. İhtiyaç Kavramı

İhtiyaç, diğer bir anlamı ile gereksinim, gereklilik ve çaresiz kalıp istemek anlamına gelir¹⁰. İhtiyaç kavramının bu anlamından, ihtiyacın gerçek ve zorunlu olması gerektiği anlaşılmaktadır¹¹.

Her zaman zorunluluk arz etmeyen, hattâ lüks sayılan bazı ihtiyaçlar için de, somut olayın özelliği gerektiriyorsa konutun tahliyesi istenebilecektir. Konut ihtiyacının varlığı nedeniyle, kiracı hakkında tahliye kararı verilebilmesi için, ihtiyaç iddiasının, davacı tarafından ispatı zorunludur. Bunun yanında, mahkemece, kiralayanın kendisinin, eşinin ve çocuklarının sosyal ve ekonomik durumları gözetilerek ve dava konusu konutta keşif yapılarak, ihtiyacın varlığı tespit edilir¹².

Yurt dışında bulunan kiralayanların, tatillerini ülkemizde geçirmek için konutlarına ihtiyaç duymaları hâlinde, bu ihtiyacın varlığının kabul edilerek, konutun tahliyesine karar verilip verilemeyeceği konusunda, Yargıtay'ın çelişkili kararları mevcuttur. Yargıtay'ın bazı kararlarında, yurt dışında ikamet eden ve geçici bir süre için Türkiye'ye gelen kişilerin ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı¹³, bazı kararlarında ise, bu kişilerin ihtiyaç iddiasının

¹⁰ **Anıl, Yaşar Şahin:** *Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları*, İstanbul 1993, s.496-497.

¹¹ Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde ise, "kullanma zorunluluğu" ifadesine yer verilerek, konuta duyulan ihtiyacın zaruri olması açıkça belirtilmiştir.

¹² **Tunaboğlu** (*Kira Kanunu*), s.152.

¹³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.01.1993 tarihli ve E.92/6-710, K.6 sayılı kararından: "...Dava, kiralayanın ihtiyaç sebebine dayalı boşaltma istemine ilişkindir. Davacı, 15 yıldan beri yurt dışında çalışmakta olup, kesin dönüş yapmamıştır. Belirtmek gerekir ki, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, özü itibari ile sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği de ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı, kiralayana karşı koruma eğilimi taşımaktadır. Ancak, temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelemekten çekinilmesi ve akit serbestisinin korunması gereği de, göz ardı edilmemesi icab eder. O itibar ile her olayda uyumsuzluk kendisine özgü koşulları içerisinde 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tâbi tutularak çözüme ulaştırılmalıdır. Somut olayda, davacı her sene yurda geldiğinde otelde kaldığını ileri sürmesine karşın, davalı taraf davacının kiralanan dışında iki evinin bulunduğunu savunmuş, dinlenen tek tanık da davacının babasına ait evinin mevcut olduğunu ifade etmiştir. Ancak, davacının evli olup olmadığı, çocuğunun bulunup bulunmadığı dahi belirlenmediği gibi, tanıkça ifade edilen babasının evinin nerede bulunduğu ve evde dâimî kalan aile bireyleri itibari ile, davacının da rahatlıkla kalabilmesine elverişli olup olmadığı yeterince araştırılmamıştır. İddia ve savunma doğrultusunda ileri sürülen görüşler incelenmeden, davacının, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulüne imkân olmadığı açıktır...O halde usul ve Yasaya aykırı olan direnme kararı bozulmalıdır..." (**Yavuz**, s.351).

gerçek ve samimi olduğu kabul edilmiştir¹⁴. Ancak, Yargıtay'ın istikrar arz eden içtihatlarına göre, yurt dışında ikamet eden kişilerin, 6570 sayılı Kanununun 7. maddesinin (b) bendine dayanarak açtığı tahliye davalarında, mahkemece, ihtiyacın varlığı takdir edilirken, somut olayın özelliğine göre, söz konusu Kanun ile güdülen amacın ve mülkiyet hakkının kullanılmasının bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaşılmasını gerekir.

Kanaatimizce, yurt dışında çalışmak veya oturmakla birlikte, yıllık iznini geçirmek için Türkiye'ye gelen kişiler de ihtiyaç iddiası ileri sürerek, konutlarının tahliyesine karar verilmesini isteyebilmelidirler. Yazlık ihtiyacını karşılamak için tahliye istenebileceğinin kabul edilmesinde olduğu gibi, tatilini geçirmek için Türkiye'ye gelen kişilerin de sosyal konum ve ailevi ihtiyaçları göz önünde tutulduğunda, ihtiyaç iddialarının kabulü gerekir. Tatilini geçirmek isteyen bir kimsenin, babasının veya diğer yakınlarının evinin bulunması ve bu evin, tahliye isteyen kalabilmesi için elverişli olması, ihtiyaç iddiasının kabulünü engellememelidir. Kısa bir süre için de olsa, özellikle çocuklu ailelerden, yakınlarının evini kullanması beklenemeyeceği gibi, onların yakınlarından da, bu konuda fedakârlık beklenmesi mümkün değildir. Ayrıca, hâkimin konut ihtiyacı ileri sürülerek açılmış olan bir davada, aile içi ilişkilerin durumunu değerlendirmek zorunda bırakılması da uygun değildir. Bu nedenle, tatilini geçirmek için gelen kişilerin konut ihtiyacı iddiası araştırılırken, bu kişilerin ailevi ilişkilerinden daha çok, Türkiye'ye geliş-gidiş sayısı, ülkede kalma süresi, kullandıkları konutun ihtiyaçlarına cevap verip veremediği gibi hususlar göz önünde tutulmalıdır.

2. İhtiyacın Gerçek ve Samimi Olması

Kiralayanın, kiralananın tahliyesini isteyebilmesi için, ihtiyacının gerçek ve samimi olması gerekir. Meselâ, kiralayan, kira bedelini artırmak veya kiralananı başka bir kimseye kiraya vermek amacıyla, konut ihtiyacını ileri sürerek tahliye davası açmış ise, bu davanın, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmaması nedeniyle reddedilmesi gerekir¹⁵. Kaldı ki, bu durum, çoğunlukla hakkın kötüye kullanılması yasağını da oluşturacağı için, hâkim tarafından kendiliğinden göz önünde tutulacaktır.

¹⁴ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 31.05.1989 tarihli ve E.989/6-291, K.402 sayılı kararından: "...Davanın konusu, ihtiyaç iddiasına dayanan tahliye isteğinden ibarettir. Davacının, eşi ile birlikte yurt dışında çalıştığı, yıllık iznini Türkiye'de geçirdiği, geldiğinde babasının evinde veya otelde kaldığı, dosyadaki delillerle sabittir. O halde, yıllık tatili geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu tahliye davasında ihtiyaç iddiası gerçekleşmediğine göre, tahliye karar verilmemesinde bir isabetsizlik bulunmadığından dinleme kararı onanmalıdır." (Karahasan, s.1027).

¹⁵ Erzurumluoğlu, s.57-58; Feyzioğlu, s.632-633; Yavuz, s.349; Zevkiler, s.250.

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendinde ihtiyaç koşulu özel olarak belirtilmiş olduğu için, bu maddeye dayanılarak açılacak tahliye davalarında, konut ihtiyacı, özel bir dava şartı olarak kabul edilir. Bu nedenle, kural olarak, konut ihtiyacının dava açıldığı sırada bulunması gereklidir. Ancak, tahliye davası açılmadan önce ihtiyaç mevcut olmamakla birlikte, çok yakın bir zamanda ihtiyaç ortaya çıkacaksa, bu ihtiyaç için hazırlık yapmak üzere, dava açılacaktır. Bu duruma, kiralayanın, nişanlı olup evlenme hazırlığı yapan çocuğunun ihtiyacı için açtığı dava örnek gösterilebilir. Ancak, Yargıtay, bu tür durumlarda, sadece nişanlı olmayı ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu noktasında yeterli görmemekte, nişanlanmanın soyut olduğunu, tahliye kararı verilmesi için evlenmenin somutlaşması gerektiğini de belirtmektedir¹⁶. Buna göre, ihtiyaç iddiasının samimi bulunması için, meselâ, evlenme tarihinin belirli olması, evlilik hazırlıklarına başlanması, eşya alınması ve benzeri bazı faaliyetlerin gerçekleştirilmesi gerekir¹⁷.

¹⁶ YHGK., 12.12.1984 tarihli ve E.1982/6-863, K.1984/1049 sayılı karar (YKD. 1985, s.637-638).

¹⁷ **Uygur, Turgut:** *Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C.6, Ankara, 2003, s.6411;* Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, 10.03.2003 tarihli ve E.103, K.2338 sayılı kararından: "...Dava konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkeme davayı reddetmiş, hükmü davacı vekili temyiz etmiştir. Davacı vekili, dava dilekçesinde davalının 01.06.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, müvekkilinin oğlu Hakan'ın askerliğini yaptığını, nişanlı olup, evlilik hazırlıkları içinde bulunduğunu, taşınmaza ihtiyacı olduğu için kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili ise, ihtiyacın samimi olmaması nedeniyle davanın reddini istemiştir. Davacı vekili, oğlu Hakan'ın nişanlı olduğunu, evlilik hazırlıkları yaptığını iddia etmiş, bu konuda dinlettiği tanıklar da, ihtiyacının bir yıldır nişanlı olduğunu, bir kısım eşyalarını aldıklarını ve depoya koyduklarını, evlenmek için kiralananın boşlatılmasını beklediklerini ifade etmişlerdir. Davalı tanıkları ise, davacı tanıklarının bu beyanının aksine bir beyanda bulunmamışlardır. Bu durumda, ihtiyaç iddiası kanıtlandığına göre, kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken, bundan zühul ile yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir..." (**Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.159**).

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 06.02.1991 tarihli ve E.624, K.40 sayılı kararından: "...İhtiyaca dayalı tahliye davalarında önemli olan, ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçek olmasıdır. Mutlaka bu ihtiyacın dava tarihinde mevcut olması şart olmadığı gibi, dava tarihinde mevcut olan ihtiyacın da dava sonuna kadar devam etmesi şarttır. Yani, dava tarihinden kısa bir süre sonra doğacak ihtiyacın ciddiliği kabul edilebileceği gibi, dava tarihinde mevcut olan ihtiyacın sonradan ortadan kalkmasında tahliye isteği dayanaksız kalmış olur..." (**Tunaboğlu, Müslim: Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama ve Tespit ve Alacak Davaları, C.1, Ankara, 2000, s.527**).

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 02.02.1994 tarihli ve E.837-6, K.35 sayılı kararından: "...Nişanlanma evlilik ile sonuçlanmadığı için gereksinim savı gerçek değildir ve içtenlikten yoksundur. Özel dairece, yerel mahkeme kararı, (dinlenen davacı tanıkları, davacının kızının nişanlı olduğunu bildirmişler, ancak henüz eşya alınmadığını ifade etmişlerdir. Nişanlanma, mutlaka evlilik ile sonuçlanmadığı için, bu hali tek başına tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir. İhtiyaçlı Fatma'nın Almanya'da meslek stajı sınıfında okuduğu ve 1993 Ağustos ayında bu kursu bitireceği, noterden tasdikli okul belgesinden anlaşılmaktadır..."

Yurt dışında yaşamakla birlikte, tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye gelenler açısından, ihtiyaç iddiasının samimi olup olmadığı hususunda ayrıntılı araştırmalar yapılmalı, bu kimselerin, ihtiyaçlarını açıkça ortaya koymaları durumunda, ihtiyaç iddialarının samimi olduğu kabul edilmelidir¹⁸.

Yargıtay, kiralayanın, tahliyesini istediği konuta karşılık olarak boşaltacağı konutu kiracının ihtiyacına tahsis etmekten kaçınması¹⁹, dava açıldığı tarihte kiralanana satılığa çıkarmış olması²⁰, tahliye davası açmadan kısa bir süre önce başka bir taşınmazını kiraya vermesi²¹ gibi durumlarda ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçek olmadığını kabul etmekte ve açılmış davanın reddine karar vermektedir. Yargıtay'ın bu içtihatları isabetli olmakla birlikte, konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılmış olmasından sonra, kiralayanın, kiracıdan kira bedelinin artırılmış olmasını istemiş olması veya kira tespit davası açması hâlinde, bu durum, her zaman ihtiyaç iddiasının

İhtiyaçlı kızın Almanya'da olup, devamlı olarak İzmir'de oturduğu da kanıtlanamamıştır. Bu nedenle, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığı ve evlilik olayının da gerçekleşmediği nazara alınarak davanın reddine karar vermek gerekirken, tahliye kararı verilmesi hatalı görülmüştür) gerekçesiyle bozularak dosya yerine çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir....Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire Bozma Kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır..." (Karahasan, s.1049).

¹⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **Tahmaz, M. Sabri:** "Yurt Dışında Çalışan Vatandaşlarımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili Bir İnceleme", (İBD, C.68, S.4-5-6, 1994, s.214-216); Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 28.11.1990 tarihli ve E. 466-6, K. 593 sayılı kararından: "...Dava, kiralananın ihtiyaç iddiasıyla boşaltılmasına ilişkindir. Davacı, 1973 yılından beri yurt dışında çalışmaktadır... Yurda kesin dönüş yapmamıştır. İzinli olarak Türkiye'ye geldiğinde eniştesinin evinde misafir olarak kaldığını, ancak geçen süre içerisinde kendi çocukları büyüdüğü gibi, eniştesinin de artan aile nüfus sayısı itibarı ile artık onun evinde oturma imkânı da bulunmadığını ileri sürmüştür. Davacının bu ileri sürdüğü iddialar, dinlenen ve birbirini doğrulayıp tamamlayan yeminli tanık beyanları ile de belirlenmiştir. 6570 sayılı Kanun, özü itibarı ile sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği, ekonomik yönden güçsüz olan kiracıyı kiralayana karşı koruma eğilimi taşımaktadır. Ancak, temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünün zedelemekten çekinilmesi ve akit serbestisinin korunması gereğinin göz ardı edilmemesi icap eder. Bu itibarla, her uyumsuzluk kendine özgü koşullar içerisinde 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaştırılmalıdır...Davacının kısa aralıklarla yurda gelmemiş olması, bundan sonraki yıllarda yine gelmeyeceği anlamında yorumlanamaz... Yıllarını çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan bir kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı, çocuklarının da olabildiğince vatandan kopmamalarının arzu edilebileceği çok doğaldır...Bu nedenlerle, davacının açmış olduğu ihtiyaç iddiası sebebiyle tahliye davasının samimi görülmesi gerekmektedir..." (YKD, C. 17, S.4, 1991, s.527).

¹⁹ 6. HD., 2.2.1987 tarihli ve E.14854, K.850 sayılı karar (Yavuz, s.348, dn. 16a).

²⁰ 6. HD., 5.12.2005 tarihli ve E.9653, K.11149 sayılı karar (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.156).

²¹ 6. HD., 23.10.2001 tarihli ve E.8167, K.8314 sayılı karar (Yavuz, s.349, dn. 20).

gerçek ve samimi olmadığı anlamında kabul edilmemeli ve her somut olay ayrı ayrı değerlendirilmelidir²². Aynı şekilde, kiralayan, kiralananı değil, başka bir taşınmazını satmış ve bu satış nedeniyle bir ihtiyaç doğmuş ise, sadece bu nedenle ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığı kabul edilemez²³.

İhtiyaç sebebi ile açılan tahliye davasının reddine ilişkin kararın kesin hüküm teşkil etmesi için, ihtiyacın sebebi ve döneminin aynı olması gerekir. Eğer ihtiyaç duyulan dönem farklı ise, önceki tahliye davasında verilmiş olan red kararı kesin hüküm sayılamayacağı için, koşulları gerçekleşmişse, yeni davada ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilecektir²⁴. İhtiyacın başka şekillerde giderilmesinin mümkün olduğu durumlarda, kiralayanın ihtiyacı gerçek ve samimi olmadığı için, konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istenemez. Meselâ, kiralayan, kendisinin oturduğu konutun gürültülü olmasını ileri sürerek, kiralananın tahliyesini isteyemez²⁵. Ancak, bazı durumlarda, kiralanan, kiralayanın oturduğu daireye göre daha az gürültülü olması hâlinde, kiralayan konut ihtiyacını ileri sürerek, dava açabilmelidir. Meselâ, kiralayan sessiz bir ortamda çalışmayı gerektiren bir meslek mensubu olup da kiraladığı konutta çalışıyorsa ve kira başlangıcında

²² Aynı görüşte, **Tunaboğlu** (*Kira Kanunu*), s.154; Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 24.04.1991 tarihli ve E.5000, K.5361 sayılı kararından: "...Kira ilişkisi devam ederken, kiralayanın günün ekonomik koşullarına ilişkin kira parası talep etmesi, konut ihtiyacına dayalı tahliye davasında samimiyetsizliğe gerekçe yapılamaz..." (YHMİD., C.XIV, S.11, 1991, s.1537).

²³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 23.01.1992 tarihli ve E. 451, K. 811 sayılı kararından: "...Davacı, kendisine ait dairesini bir süre evvel sattığını, satılan dairede oturan evli kızının satın alanın isteği üzerine bu evden çıktığını ve oğlunun oturduğu daireye yerleştiğini, oğlunun da konutsuz kalması nedeniyle kendi yanında oturmaya başladığını, kiralananın, bu oğluna tahsis edileceği iddiası ile tahliye davası açmıştır. Davacının, dairesini bir süre önce satmış olması ve o dairede oturan kızının çıkmasının ihtiyacı doğurmuş olması, ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Davacının konutlarından herhangi birini satması ve kirada bulunan yerlerinden birini çocuklarından birine tahsisi onun tabii hakkıdır..." (YHMİD., C.XV, S.1, 1992, s.140-141).

²⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 18.03.1992 tarihli ve E.3661, K.3999 sayılı kararından: "...Eskişehir 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 1990/10 E. nolu dosyasında davacının ihtiyaçlı kızı (E.)'nin nişanlı olup evlenme hazırlıklarına başladığı iddiasıyla dava açılmış, mahkeme ihtiyaçlı kızın halen nişanlı bulunduğu, dava konusu kiralananın ihtiyaç iddia olduğu tarihte boş olup, sonradan kiraya verildiği gerekçe gösterilerek dava reddedilmiş, bu karar dairemizin 04.02.1991 tarihi ilamıyla onanmak suretiyle kesinleşmiştir. 05.12.1991 tarihinde açılan yeni davada ise, davacının kızının 04.05.1990 tarihinde evlendiği ve hâlen kirada oturduğu olgusu, tahliye nedeni olarak gösterilmiştir. Önceki dosyadaki dava nedeni ile bu dosyadaki hukukî nedenler tamamen farklıdır. Davacının kızı (E.) evlendiğine ve halen kirada oturduğuna göre, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilerek tahliye kararı verilmek gerekirken, kesin hüküm olduğundan bahisle davanın reddi hatalı görüldüğünden, hükmün bozulması gerekmektedir..." (**Tunaboğlu**, s.205-206).

²⁵ **Feyzioğlu**, s.632; **Malatyahoğlu, Kutsi/Ertaş, Hami: Tahliye Davaları- Kiralananın Boşaltılması**, Ankara,1973, s. 126.

mevcut olmayan gürültülü ortam sonradan ortaya çıkmışsa, kiralayan, kendi kiracısının oturduğu gürültülü dairede oturmak amacıyla tahliye davası açabilir.

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendinde, gerçek kişilerin ihtiyacı göz önünde tutularak, bir tahliye nedeni düzenlenmiştir. Bu maddede, tüzel kişilerin konut ihtiyacı için, tahliye davası açıp açamayacaklarına değinilmemiştir. Bu konudaki boşluk, Yargıtay içtihatları ile doldurulmuştur. Yargıtay'a göre, tüzel kişiler de, tüzüğünde veya ana sözleşmesinde yazılı faaliyet konulan kapsamında sahip oldukları konut için, ihtiyaç sebebine dayanarak tahliye davası açabilirler²⁶. Tüzel kişiler, faaliyet alanlarına girmeyen hususlarda, konut ihtiyacının varlığını ileri sürerek, dava açamazlar. Kanaatimizce de, bir tüzel kişinin tüzüğünde, üyeleri için konut temin etmeye yönelik bir hüküm mevcut ise, artık tüzel kişilerin de tahliye isteyebileceklerini kabul etmek gerekir. Bu durum, özellikle vakıf niteliğindeki tüzel kişilerin, çalışanlarına tahsis edeceği lojman açısından söz konusu olacaktır. Ticari şirketlerin ise, konut ihtiyacından daha çok, işyeri ihtiyacı söz konusu olacağı için, 6570 sayılı Kanunun 7.maddesinin (b) bendine göre değil, aynı Kanunun 7.maddesinin (c) bendinde düzenlenmiş olan, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açması gerekecektir²⁷.

²⁶ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 17.03.1986 tarihli ve E. 2290, K. 3563 sayılı kararından: "...Davacı vakıf, Diyanet İşleri personelinin lojman ihtiyacı için bu davayı açmıştır. Vakıf senedinin 2 ve 3/d maddeleri uyarınca vakfa ait binaların Diyanet İşleri personelinin lojman ihtiyacına tahsisi mümkündür...";

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 20.04.1982 tarihli ve E. 475, K. 297 sayılı kararından: "...Davacı Vakıflar İdaresi, kiralananın lojman statüsünde alındığını ve kendi mensuplarının ihtiyacına tahsis edileceğini ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir. 4626 ve 6126 sayılı Kanun'un 1. ve 2. maddelerine göre, katma bütçe ile yönetilen Vakıflar İdaresi, memur, müstahdem ve işçilerine bu sıfatlarından dolayı mesken tahsis etmeye yetkilidir. Buna göre, Genel Müdürlükçe yapılan tahsis dolayısıyla ileri sürülen ve Yasadan doğan ihtiyaç kabul olunmalıdır..." (Bu kararlar için bkz. **Erdoğan, Celal: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Ankara 1993, s.819, 824).

²⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 18.01.1988 tarihli ve E. 16466, K. 449 sayılı kararından: "...6570 sayılı Kanunun 7. maddesine dayanarak, bu Kanun kapsamına giren taşınmazın, tüzel kişinin uğraş alanına girmek koşulu ile, işyeri ihtiyacı için dava açılabilir. Müdür veya başka personeli için konut ihtiyacı nedeniyle dava açılabilmesi, en azından ana sözleşmesinde veya bu ana sözleşmeye dayalı olarak yapılan bir düzenlemede, bu konuda bir düzenleme olması gerekir. Davacı şirketin ana sözleşmesinde bu konuda bir hüküm olmadığına göre, davacının iddiasının Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir..." (YKD. C.114, S.5, 1988, s.637).

II. KONUT İHTİYACI OLAN KİŞİLER

A. Genel Olarak

6570 sayılı Kanununun 7.maddesinin (b) bendinde, kiralayanın, kendisinin, eşinin veya çocuklarının mesken ihtiyacı varsa, kiralananın tahliyesini isteyebileceği düzenlenmiştir. Söz konusu hükümde, kimlerin konut ihtiyacı için tahliye istenebileceği, açık bir şekilde ve sınırlayıcı olarak sayılmıştır. Buna göre, konut ihtiyacı için tahliye, sadece, kiralayanın kendisi, eşi veya çocukları için istenebilecektir. Maddede, kiralayanın eşi ve çocukları ifadesi kullanıldığı, üstsoy ve altsoy ifadeleri yer almadığı için, kiralayanın, anası, babası, büyükana veya büyükbabasını ve altsoyu olan çocuklarının çocukları (torunlar) ile bunların altsoyunun konut ihtiyacı için tahliye davası açması mümkün değildir. Oysa, Türk toplumunun ailevi yapısı dikkate alındığında, ana, baba ve torunların ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmaması, uygulamada ciddi sıkıntılar doğurmuştur. Bu nedenle, Türk Borçlar Kanunu Tasarısında, bu sıkıntıları gidermek amacı ile, konut gereksinimi ileri sürülebilecek kişiler daha geniş tutulmuştur²⁸.

Konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasını kiralayan açabileceği gibi, kiralayan olmayan malik de açabilecektir²⁹. Kiralanan üzerinde intifa hakkı var ise, intifa hakkı sahibi, ihtiyacını ileri sürerek dava açabilecek iken, malik

²⁸ Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesine göre, kiraya veren, kira sözleşmesini, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa açacağı dava ile sona erdirebilecektir. Böylece, ana, baba ve torunlar yanında, büyükana ve büyükbabanın ihtiyacı için tahliye istenebilecektir. Tasarının 350. maddesine ilişkin Komisyon gerekçesinde, kiralayanın bakmakla yükümlü olduğu kişilerin Türk Medenî Kanununa göre belirleneceği ve öncelikle Medenî Kanununun 364. maddesinin göz önünde tutulacağı belirtilmiştir. Türk Medenî Kanununun 364. maddesine göre, herkes yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ile altsoyuna ve kardeşlerine yardım etmekle yükümlüdür. Buna göre, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde, üstsoy ve altsoyun ihtiyacı için dava açılabilmesi, zaten düzenlenmiş olduğu için, yardıma ihtiyaç duyan üstsoy ve altsoy söz konusu hükmün uygulama alanını etkilememektedir. Ancak, Tasarının 350. maddesine göre, kural olarak, kardeşlerin ihtiyacı için tahliye istenmesi mümkün olmamakla birlikte, eğer kiralayanın yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan kardeş veya kardeşleri söz konusu olursa, bunların ihtiyacı için de tahliye davası açılabilir. Bu şekilde, Tasarının söz konusu hükmünün uygulama alanı biraz daha genişlemiş olmaktadır. Belirtmek gerekir ki, bir kişinin kardeşlerine yardım nafakası ödemekle yükümlü tutulabilmesi için, Türk Medenî Kanununun 364.maddesinin ikinci fıkrası uyarınca “refah içinde” bulunması gereklidir.

²⁹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 13.12.1989 tarihli ve E. 584/6, K. 652 sayılı kararından: “...6570 sayılı Kanununun m.7/b,c, ç maddeleri uyarınca açılacak davalarda, dava hakkı kiralayana aittir. Kiralayanın dava hakkı mutlak olup, malik olma şartı yoktur. Kiralayan olmayan malikin de dava hakkı vardır. Ancak, kiralanan müşterek mülkiyete konu ise, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, iştirak hâlinde mülkiyete konu ise, tüm iştirakçilerin katılımı temin edilmelidir” (Uygur, s.6412).

dava açamayacaktır³⁰. Aynı şekilde, oturma hakkı söz konusu ise, oturma hakkı sahibi de gerekli şartların varlığı hâlinde dava açabilecektir³¹.

B. Kiralayanın Kendisinin Konut İhtiyacı

Gerçek kişi olan kiralayan başka bir yerde kirada oturuyorsa, onun kirada oturması, konut ihtiyacına bir karine sayılır. Kiralayan kirada oturuyorsa, halen oturduğu yerin kullanımına uygun bulunup bulunmamasının sonuç açısından bir önemi yoktur³². Eğer kiralayan başka bir yerde; meselâ, bir yakınıyla beraber kira vermeden otursa bile, kendi konutunda oturma hakkı vardır ve ihtiyacından dolayı kiracıya karşı tahliye davası açabilir. Yargıtay'ın da istikrar arz eden içtihatları bu yönde olup, kirada oturan kiralayanın, ihtiyacının varlığının tespiti açısından, boşaltma tehdidi altında olduğunun ispatı da aranmamaktadır³³.

³⁰ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 18.11.1986 tarihli ve E.11228, K.13019 sayılı kararından: "...Çıplak mülkiyet sahibinin dava hakkı yoktur. Zira, Medeni Kanununun 717. maddesine göre, intifa hakkı devam ettiği sürece, çıplak mülkiyet sahibinin taşınmazdan yararlanma hakkı bulunmamaktadır. İntifa hakkı sahibinin ve diğer paydaşların davaya muvafakat etmesi bir sonuç doğurmaz....Bu nedenle, davanın esasına girilmeden reddi gerekirken, davanın esasına girilerek reddedilmesi doğru değildir..." (Uygur, s.6415).

³¹ Malatyalıoğlu/ Ertaş, s.126.

³² Aral, Fahrettin: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara 2003, s.295;

Feyzioğlu, s.620; Karahasan, s.1035; Tunçomağ, s.621.

³³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, 04.03.1988 tarihli ve E.15452, K.3325 sayılı kararından: "...Davacı vekili, müvekkilinin kiralananı iktisap ettiğini, evli olup halen babasının evinde oturduğunu, bundan böyle kiralanda oturmak istediğini belirterek dava açmıştır. ...Mahkeme, davacının, evli olup babasının evinde oturduğu, babasına kira vermediği ve tahliye tehdidi altında da bulunmadığı gerekçesiyle davayı reddetmiştir...Bu gerekçe doğru değildir. Bir kimsenin kendisine ait taşınmazda oturması yasal hakkıdır. Davacının tahliye tehdidi altında bulunmaması, kira vermemesi, evinin babasının evi olması gibi hususlar, davaya etkili değildir. Bu nedenle, ihtiyaç iddiasının kabulü gerekirken, aksi görüşle, davanın reddine karar verilmesi isabetsizdir..." (YKD., C.14, S.9, 1988, s.1224).

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 07.03.1988 tarihli ve E.15849, K.3446 sayılı kararından: "...Dava, konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkeme davayı reddetmiş, karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, müvekkilinin halen kiralık bir evde oturduğunu, mal sahibinin ayrıca aleyhine tahliye davası açtığını, kiralanda bu nedenle oturmak istediğini belirterek, işbu davayı açmıştır. Davalı vekili, ihtiyacın samimi olmadığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir...Dava ihtiyacının hem kirada oturması hem de aleyhine tahliye davası açılmış olması nedenlerine dayandırılmıştır. Konut nedenine dayalı tahliye davalarında, kirada oturan ihtiyacının tahliye tehdidi altında bulunması koşulunun kanıtlanmasına gerek yoktur. İhtiyacının kirada oturması, ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır...Kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddi, usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir..." (Anıl, s.536-537). Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, 08.02.1994 tarihli ve E.1169, K.1443 sayılı kararından: "...Davacının başka bir yerde kira parası vererek oturduğu ve mal sahibinin davacıyı bu yerden çıkarttığı, davacının ise, babasının evine sığındığı ve onlarla beraber oturduğu anlaşılmıştır.

Doktrinde, Yargıtay'ın, diğer bütün konut ihtiyacı iddialarında aradığı, ihtiyacın gerçek ve samimi olması koşulunu, kiralayanın başka bir yerde kirada oturması halinde, daha yumuşak bir şekilde uygulaması ve soyut olarak sadece kirada oturma halinin ihtiyacın varlığı için geçerli kabul edilmesi eleştirilmiş ve bu durumun dürüstlük kuralına aykırı olduğu savunulmuştur³⁴. Türkiye Büyük Millet Meclisinin 23.05.1949 tarihli ve 247 sayılı yorum kararında da, haklı olarak, mal sahibinin bir yerde kiracı olarak oturması, onun kendi taşınmazında oturmak gereksinimini kaldırmayacağı belirtilmiştir³⁵. Kanaatimizce, kiralayanın başka bir yerde kiracı olarak oturması hâlinde, bu durumun, onun ihtiyacının varlığı için yeterli görülmesinin gerekçesini, kiralayanın malik olması hâlinde, kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkı ve bu hakkın sahibine vermiş olduğu yetkiler oluşturmaktadır. Kaldı ki, kiralanan malik olmasa bile, kira ödemediği bir konutta oturma imkânı olan bir kiralayandan, başka bir konutta kira ödeyerek oturmaya devam etmesi de beklenemez. Buna göre, kirada oturma hâli, ihtiyacın varlığı için yeterli bir sebep olduğu için, aksi görüşe katılmak mümkün değildir³⁶.

Ancak, kiralayan kirada oturmakla birlikte, onun, ihtiyacı için tahliye talebinde bulunması, somut olayda dürüstlük kuralına aykırılık oluşturuyorsa, bu durum, mahkemece re'sen nazara alınmalı ve davanın reddine karar verilmelidir. Meselâ, kirada oturan bir kiralayanın, işine daha yakın veya ailevi ve sosyal yapısına daha uygun bir konutu varken, bu konut için tahliye davası açmayıp, işine daha uzak olan ya da fiziki imkânları daha yetersiz bir konutu için tahliye davası açması hâlinde, artık bu davanın dürüstlük kuralına aykırı olduğu kabul edilmeli ve davanın reddine karar verilmelidir³⁷.

Kiralayanın konut ihtiyacı, sağlık nedenlerinden ya da bakım ihtiyacından kaynaklanabilir. Kiralayan, hastalığının varlığını ve konutun sağlık açısından

Konutun bir yıl önce davalıya kiralanmış olması, bir yıl sonra doğan ihtiyaçtan dolayı dava açmaya engel teşkil etmez. Davalının kiralananı tahliye etmesi gerekir.” (Tunaboğlu, *Kira Hukuku*, s.725).

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, 04.05.1992 tarihli ve E.5677, K. 6025 sayılı kararından: “...Davacı vekili, müvekkilinin oğlunun kiralık bir yerde oturduğunu, kira sözleşmesindeki sürenin sona ermesi ile mal sahibinin ihtiyaç belirterek evini tahliye ettirmek istediğini, bu nedenle kiralayanın oğlunun ihtiyacına tahsis edeceğini belirterek tahliye isteminde bulunmuştur...Kiralananın, dava açılmadan önceki zaman içinde herhangi bir nedenle satılığa çıkartılması, ancak satış işleminden sonradan vazgeçilmesi dava açılmasına engel olmayacağı gibi, doğmuş ihtiyacın ortadan kalkmış sayılmasını da gerektirmeyecektir...İhtiyac sahibi kişinin kirada oturması, ihtiyacın varlığının güçlü bir kanıtıdır..” (Erdoğan, s.849-850).

³⁴ Bu görüşte: **Erzurumluoğlu**, s.56.

³⁵ **Karahasan**, s.1035.

³⁶ Bkz. yuk. dn. 34.

³⁷ Bu konuda bkz. **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.214 vd.

yararını ispat ederse, kiralananın tahliyesini sağlayabilir³⁸. Aynı şekilde, kiralananın bakıma ihtiyaç duyduğunu ve kendisine bakan kişilerin, tahliyesini istediği konutuna yakın oturduğunu ispat ederse, onun ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu kabul edilebilir³⁹. Belirtmek gerekir ki, konut ihtiyacının sağlık nedenlerinden kaynaklanması hâlinde, hastalığın ciddi olması aranmamalı, tahliyesi istenilen konutun sağlık için daha elverişli olması yeterli kabul edilmelidir. Ancak, hastalığın ciddi olması gerekmemekle birlikte, 6570 sayılı Kanunun sosyal içerikli bir Kanun olmasından dolayı, hastalık sayılabilecek bir rahatsızlığın bulunması zorunludur. Yargıtay'ın bir kararına göre⁴⁰, günümüzde, özellikle teknolojinin gelişmesinin getirdiği bazı rahatsızlıklardan dolayı; mesela, trafik gürültüsü, hava kirliliğinin etkisi, ulaşım sıkıntısı gibi, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye istenemez. Kanaati-

³⁸ Karahasan, s.1036.

³⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 14.4.1988 tarihli ve E.12335, K.27 sayılı kararından: "...Davacı vekili, müvekkilinin halen Çerkezköy' de oğlu ile birlikte oturmakta olup, rahatsızlığı sebebiyle çocuklarının bulunduğu İstanbul' a yerleşmek ihtiyacında olduğunu, kiralanana bu nedenle ihtiyacı olduğunu ileri sürerek kiralananın tahliyesini istemiştir...Davacı şahitleri iddiayı doğrular nitelikte açıklamalarda bulunmuşlardır. Gureba Hastanesi Baştabipliği'nin 20.10.1986 tarihli raporu da iddiayı doğrular niteliktedir. Toplanan tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır..." (Burcuoğlu, s.363).

⁴⁰ 6. HD., 20.9.1991 tarihli ve E.10014, K.10638 sayılı karar, (YKD.C.17, S.11, 1991, s.1651). Bu kararda şöyle denilmektedir: "...Davacı, şu anda oturduğu yerin kendisine ait olmakla beraber, bu yerin büyük cadde üzerinde olduğu için, çok trafik gürültüsü olduğunu, bu bakımdan rahatsız olduğunu, oysa yine kendisine ait olup, davalının kiracı oturduğu dava konusu taşınmazın tali yol üzerinde ve gürültüsüz olması nedeniyle burada oturmak istediğini ileri sürerek, bu taşınmazın tahliyesini istemiştir. Davalı, samimiyetsizlik savunmasında bulunmuş olup, gerek davacının halen oturduğu taşınmazın ve gerekse dava konusu yerin işlek caddeler üzerinde olduğunu, trafik gürültüsü bakımından tahliyeye değer fark olmadığını ve de davacının halen oturduğu yerin kendilerine teklif edilmediğini savunmuştur. Davacı tanıkları, gerçekten davacının halen oturduğu yerin trafik açısından çok gürültülü olduğunu, dava konusu yerin daha sakin bir cadde üzerinde bulunduğunu bildirmişlerdir. Bilirkişi incelemesinde de aynı sonuca ulaşılmış olmakla beraber, davacının oturduğu yerin daha fazla güneş ışığı almakta olduğu belirtilmiştir...Trafik yoğunluğu ve gürültüsü, bugünkü büyük kentlerde özellikle işler yol ve caddeler üzerinde bulunan konutlar için, genel ve kaçınılmaz sosyal bir problemdir. Öte yandan, 6570 sayılı Kanun sosyal içerikli ve sosyal amaçlı bir yasa olup, açıkça kiracıyı korumaya yöneliktir. Ancak, kendisi eş ve çocuklarının oturmaya elverişli olmayan ve konut ihtiyacı içinde olan kiralanana tahliye hakkı tanımıştır. Bu bakımdan ihtiyacın zorunlu olması icap eder... Davacının oturduğu yerin, trafik gürültüsü daha fazla olmakla birlikte, kiralanana oranla daha fazla güneş ışığı aldığı tespit edilmiş olduğundan, tahliyesi istenilen kiralanana göre daha avantajlı olduğu saptanmıştır. Davanın reddi gerekirken, tahliye kararı verilmesi bozma nedeni sayılmıştır...". Kanaatimizce, Yargıtay'ın bu kararı gerekçesi ve sonucu bakımından doğrudur. Dava konusu olayda davacı, ihtiyaç sebebini, oturmakta olduğu konutun çok gürültülü bir yerde olmasına karşılık, kiralananın daha sakin bir yerde bulunmasına dayandırmıştır. Bilirkişi raporu ve davacı tanıkları da bu hususu doğruladıklarına göre, artık davacının oturduğu konutun daha çok güneş ışığı aldığı gerekçesiyle dava reddedilmemeliydi.

mizce, oturulan yerin, sadece gürültülü olması tek başına tahliye sebebi kabul edilmese de, her somut olay ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Buna göre, meselâ, havaalanına yakın bir yerde, başkasının evinde kiracı olarak oturan kiralananın, küçük çocukları varsa, konut ihtiyacının varlığı kabul edilerek, tahliye kararı verilebilmelidir.

Kiralayanın, yeni çocuk sahibi olması, çocukların boşanma ya da tahsilinin sona ermesi nedeniyle eve geri dönmesi, kendisinin veya eşinin ana ve babasının, evine yerleşmesi ve benzeri nedenlerden dolayı, ailenin nüfusu artması hâlinde, kiralanayan konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir⁴¹. Konut ihtiyacını, aynı zamanda kiralanayanın sosyal durumuna, yaşayış tarzına ve hayat şartlarına göre değerlendirmek gerekir. Kiralanayanın, canlı veya cansız malları yanında bulundurma hakkı olduğu için, kiralanayan, mevcut konutu bulunmakla birlikte, garaj, odunluk ve benzeri ihtiyaçlar nedeniyle, kiraya vermiş olduğu konutunun tahliyesini isteyebilecektir⁴². Kiralananın asansörlü, kaloriferli veya daha sağlam ve geniş olması gibi fiziki özellikleri veya daha emniyetli bir yerde bulunması gibi nedenlerden dolayı, kiralanayan, kiralanana ihtiyacı olduğunu ileri sürerek, tahliye davası açabilecektir. Buna karşılık Yargıtay, kiralanayanların, çocuklarının veya kendilerinin okuluna veya iş yerlerine daha yakın olduğu iddiası ile açtıkları tahliye davalarını, kiralananın tahliye edilebilmesi için ileri sürülen ihtiyaç iddiasının, samimi ve zorunlu olmadığı gerekçesiyle reddetmektedir⁴³.

⁴¹ **Zevkiler**, s.255-256.

⁴² Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 20.05.1974 tarihli ve E. 2442, K. 2457 sayılı kararından: "...Bugünkü hayat koşulları göz önünde tutulduğu takdirde, meskenlere ve işyerlerine suretle gidilip gelinmesi için, özel arabaya ihtiyacın zaruri bulunduğu ve bunun, meslek veya sanatın yerine getirilmesi ihtiyacının bir parçası olduğunun kabulü gerekir. Bundan dolayı, ihtiyaç olup olmadığının ve kiralananın garaj olarak kullanılmasının mümkün olup olmadığının araştırılması gerekir..." (**Erdoğan**, s.809).

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 22.11.1983 tarihli ve E. 11588, K. 11591 sayılı kararından: "...Davacı halen kendisine ait lüks bir dairede oturduğunu, on bin lira genel gider ödediğini, üniversitede çocuklarının okuduğunu, ekonomik şartlar nedeniyle geçim sıkıntısı çektiğini, burayı kiraya vererek, daha az masraf gerektiren ve mütevazî olan kiralananda oturmak istediğini böylece daha rahat bir yaşantıya kavuşacağını iddia etmiştir. Gerçekten, davacının iddiaları doğru ise, bu hususu bir ihtiyaç kabul etmek gerekir...Bu nedenle mahkemenin aksi görüşü yerinde değildir..." (**Erdoğan**, s.821). Yargıtay'ın bu kararında, değişen ekonomik şartlar bir ihtiyaç olarak kabul edilmiş ve tahliye kararı verilebileceği belirtilmiştir.

⁴³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 04.11.1983 tarihli ve E.10618, K.10755 sayılı kararından: "...Sözleşmeye göre, dava süresinde ikame edilmiştir. Ancak, davacı Kartal Maltepe'de oturduğunu, işyerinin Aksaray'da olduğunu, işyerine gidip gelmesinin zorluk arz ettiğini, işyerine yakın olan kiralananda oturmak istediğini iddia etmiştir. İstanbul gibi, her türlü ulaşım imkânı olan bir şehirde, konutun işyerine uzak oluşu tahliye nedeni olarak sayılamaz. Böyle bir ihtiyaç iddiasının varlığı kabul edilemez..." (**Erdoğan**, s.821). Kanaatimizce, bir kimseden trafik yoğunluğu ve benzeri sıkıntılar nedeniyle saatlerce yolculuk yapması, işine

Günümüzde deprem, sel ve benzeri doğal afetlerle sık sık karşılaşılması nedeniyle, binaların konumu önemli hale gelmiştir. Kiralayanın oturduğu konutun deprem açısından risk taşıması ve güven vermemesi durumunda, kiralanayanın gerek yapı ve gerekse zemin açısından daha sağlam olan ve güven veren kiralananın tahliyesini isteyebilmelidir. Ancak, böyle bir ihtiyaç iddiası, somut bir olaya dayanmadığı için, bu hususta ayrıntılı bir bilirkişi incelemesi yapılması gerekir.

C. Kiralayanın Eşinin Konut İhtiyacı

Türk Medenî Kanununun 185. maddesinin son fıkrasına göre, “Eşler birlikte yaşamak, birbirine sadık kalmak ve yardımcı olmak zorundadırlar”. Aynı Kanunun 186. maddesinde de, eşlerin, konutu beraber seçip, konut ihtiyacını da beraber karşılayacakları belirtilmiştir. Bu düzenlemeler karşısında, eşlerin kendilerine en uygun konutu seçmesinden sonra, artık eşin ihtiyacı için tahliye davası açılması mümkün olmaz. Ancak, Türk Medenî Kanunda öngörülen bu kuralın da istisnaları söz konusudur. Haklı sebeplerle, eşlerin ayrı yaşaması söz konusu olduğunda, başka bir konuta ihtiyaç doğabilir. Türk Medenî Kanununun 197. maddesinde, kişiliği, ekonomik geleceği veya güvenliği tehlikeye düşen eş için, bunlar haklı sebep kabul edilmiş ve böyle durumlarda eşin ayrı yaşama hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, boşanma davasında hâkim, yine aynı Kanunun 170.maddesinin son fıkrası ile 171.maddesi uyarınca ayrılık kararı verebilir. Bu durumlarda da kiralanayanın, eşinin konut ihtiyacını ileri sürerek açtığı dava, konut ihtiyacı gerçek ve samimi görüldüğü gerekçesiyle kabul edilebilir⁴⁴.

D. Kiralayanın Çocuklarının Konut İhtiyacı

Çocukların konut ihtiyacından söz edebilmek için, öncelikle kiralanayan ile çocukları arasında, Medenî Kanunumuzun 282 ve devamı maddelerine uygun olarak soybağının kurulmuş olması gerekir. Konut ihtiyacı olan çocuğun velâyet altında bulunması ya da evlâtlık olması da önemli değildir. Ancak, üvey avlât ile baba arasında hiçbir şekilde soybağı kurulmadığı için, üvey avlâdın konut ihtiyacı için dava açılması mümkün değildir. Aynı şekilde, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendinde, “çocuklar” ifadesi

büyük güçlükler içinde ulaşması ve bu sıkıntılara katlanması beklenemez. Nasıl ki, sağlık problemleri nedeniyle tahliye istenebilmekte ise, bir kimsenin stres ve sıkıntı nedeniyle hasta olmaması da bir ihtiyaç olarak görülmeli ve tahliye istenebilmelidir. Bunun yanında, İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerde, ulaşımın ne kadar büyük bir problem olduğu, herkesçe bilinmektedir. Bu nedenle, Yargıtay'ın bu görüşüne katılmak mümkün değildir.

⁴⁴ Bkz. ve karşı. Aral, s.295-296; Erdoğan, s.814; Karahasan, s.1040; Tunçomağ, s.622; Tandoğan, s.248-249.

kullanılmış olduğu için, torunların ihtiyacı için de dava açılmaz⁴⁵. Çocukların ihtiyacı, öğrenim, sağlık durumu, evlilik ve iş gibi, çeşitli nedenlerden kaynaklanabilir. Türk Medenî Kanunun eşlerin konut ihtiyacını beraber karşılayacağını düzenlemiş olduğu için, kiralayan, evli kızının konut ihtiyacı için de tahliye davası açabilir⁴⁶.

III. Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası Açma Süresi

6570 sayılı Kanunda, konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasının, kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra açılması gerektiği belirtilmiş olmakla birlikte, davanın hangi süre içinde açılacağına ilişkin bir düzenleme öngörülmemiştir. Söz konusu Kanunda süre belirtilmemesine rağmen, Yargıtay, bu davanın kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerektiğini kabul etmiş ve bu içtihadı kararlılık kazanmıştır⁴⁷. Yargıtay, istikrar arz eden kararlarında, İcra ve İflâs Kanunu-

⁴⁵ Yargıtay, bir kararında, kiralayanın ölen çocuğundan olan torununun, ölen çocuğuna külli halef olduğundan, kiralayanların onların ihtiyacı için dava açabileceği yönünde karar vermiştir. Bu karar için bkz. 6. HD., 20.9.1973 tarihli ve E. 4308, K. 3298 sayılı karar (**Olgaç, Senai: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Açıklaması ve Uygulaması**, Ankara, 1978, s.121-122). Ancak, Yargıtay daha sonra bu içtihadını değiştirmiş ve istikrar arz eden kararlarında, torunların konut ihtiyacı için dava açılmayacağını kabul etmiştir.

Yargıtay 6. HD., 16.2.1989 tarihli ve E. 18092, K. 2555 sayılı kararından: "...Davacı vekili, müvekkili kızının eşi ile birlikte Karadeniz Ereğlisi' nde ikamet ettiğini, torunlarının ise, Hacettepe Üniversitesinde öğrenci olduklarını, kızının, Karadeniz Ereğlisi' ne gelip torunları ile birlikte oturacağını, torunlarının bu suretle söz konusu kiralananda oturarak öğrenimlerini devam ettireceklerini iddia ile bu davayı açmıştır. Dinlenen davacı tanıkları da, iddiada belirtilen hususları teyit etmişlerdir. Bu durumda, konut ihtiyacına dayanan tahliye davasının, davacının torunlarının ihtiyacı için açıldığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar, annelerinin çocukları ile birlikte oturacağı iddia edilmiş ise de, davacının kızı G.'nin, Karadeniz Ereğlisi'nde eşi ile birlikte ikamet etmesi sebebiyle, doğrudan doğruya onun ihtiyacından söz edilmesi mümkün değildir. 6570 sayılı Kanun, torunun ihtiyacını tahliye nedeni kabul etmediğinden davanın reddi gerekir..."(**Tunaboğlu, Kira**, s.591). Türk Borçlar Kanunu Tasarısında öngörülen düzenleme konusunda bkz. yuk. s.12, dn. 28.

⁴⁶ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 8.4.1988 tarihli ve E. 525, K. 5509 sayılı kararından: "...Davacı vekili müvekkilinin kızının rüştünü ikmal ettiğini, PTT' de memur olarak çalıştığını, hâlen annesi ile beraber oturduğunu, oturdukları evin çok dar olması nedeniyle ihtiyaca cevap veremediğini, bundan böyle kiralananda oturmak istediğini ileri sürerek, taşınmazın tahliyesini istemiştir. Davalı, ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını, yersiz açılan davanın reddini savunmuştur. Mahkeme, kiralayanın ihtiyaç sahibi kızının müstakil ev açıp ayrı yaşaması mümkün olmadığından ve dairesinin de bir kararını gerekçe göstererek, davayı reddetmiştir. HUMK' un 74. maddesi uyarınca hâkim taleple bağlıdır. Her hâdisenin özelliğine göre, meseleyi çözümlemesi gerekir. Rüştünü ikmal eden bir kimse, anne ve babası ile yaşamaya zorlanamaz. Ayrı mesken edinmesi yasal hakkıdır. Kiralayanın ihtiyaç sahibi kızının memur olduğu, hâlen annesi ile birlikte sıkışık bir vaziyette oturduğu ihtilâfsızdır. İşe yeni girmesi ayrı bir mesken edinmesine engel değildir..." (**Tunaboğlu, Kira Hukuku**, s.603).

⁴⁷ **Aral**, s.296; **Burcuoğlu**, s.397; **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s.215-216; **Tandoğan**, s.263.

nun 272. maddesinde öngörülen bir aylık sürenin, konut ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davalarında da geçerli olacağı sonucuna varmıştır⁴⁸.

Yargıtay içtihatları uyarınca, tahliye davasının sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerektiği için, özellikle yazılı bir kira sözleşmesinin bulunmayan kira sözleşmeleri açısından, sürenin başlangıcı belirlenmelidir⁴⁹. Kira sözleşmesinin sona erme tarihi öncelikle kira

⁴⁸ Yargıtay 6.Hukuk Dairesinin 3.11.1985 tarihli ve E.7833, K.8071 sayılı kararından: "...6570 sayılı Kanununun 7/ b-c-ç maddesine dayanarak açılan tahliye davasının, anılan Kanun maddeleriyle İİK m.272'nin 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 bildirilmiş ise, bu iradeyi açıklaması süreyi koruyacağından bu bildirim takip eden dönemin sonuna kadar dava hakkı saklı tutulmuş olur. Bu gibi durumlarda, akdin başlangıcı olan ayın kirasının ihtirazi kayıtlı alınıp alınmaması önemli değildir. Kamu düzenine ilişkin olması nedeniyle, bu cihetin davalı tarafça ileri sürülme şartı aranmaksızın, mahkeme tarafından kendiliğinden nazara alınması gerekir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için, öncelikle akdin başlangıç tarihinin, süresinin ve böylece sona eriş tarihinin bilinmesi icap eder. Davacının bu tarihleri bildirmesi gerekir. Davalı, kiralayan tarafından ileri sürülen bu tarihlere karşı çıkarsa, bu cihetin bir hadise olarak çözümlenmesi, bu konuda tanık dâhil taraf delillerinin toplanması gerekir. Somut olayda, taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi yoktur. Davacı, sözlü akdin başlangıcının 01.07.1986 ve 1 yıl süreli olduğunu iddia etmiş, davalı buna karşı çıkmış, akdin başlangıcının Ocak 1990 yılı olduğunu savunmuştur. Bu durumda süre konusunda uyumsuzluk çıktığından, sözlü akdin başlangıç ve süresi ile ilgili taraf delilleri toplanarak, davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti ve ondan sonra işin esasının incelenmesi gerekirken, noksan inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırıdır..." (YKD.C.22,S.4, 1996, s.544).

Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde, kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra bir ay içinde tahliye davasının açılması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Aynı hükümde, belirli süreli sözleşmeler açısından sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmeler açısından ise, genel hükümlere göre belirlenecek fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uygun olarak sözleşmenin sona erdirilmesinden sonra bir aylık sürenin başlayacağı öngörülmüştür. Tasarının yasalaşması hâlinde, Yargıtay'ın kararlılık arz eden içtihatları yasal bir hükme dayanmış olacaktır.

⁴⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2.5.2002 tarihli ve E. 2802, K. 2985 sayılı kararından: "... Dava, konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkemece tahliye kararı verilmiş, hüküm, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 6570 sayılı Kanun m.7/ b, c, ç maddelerine dayanan tahliye davasının, anılan yasa maddeleriyle İİK m.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 bildirilmiş ise, bu irade açıklaması süreyi koruyacağından, bu bildirim takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş sayılır. Bu gibi durumlarda, akdin başlangıcı olan ayın kirasının ihtirazi kayıtlı alınıp alınmaması önemli olmayacaktır. Bu cihet kamu düzenine ilişkin olup, davalı tarafça ileri sürülme şartı aranmaksızın mahkemece kendiliğinden nazara alınması gereklidir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için, öncelikle, akdin başlangıç anını tespit etmek gerekmektedir...Sözleşmede, tahliye isteği halinde, belirli bir süre önce kiracıya bu isteğin ihbar edilmesi şart koşulmuş ise, bu süreye uyulmak gerekir. Bu ihbarın yazılı yapılması öngörülmüş ise, sözlü yapılması da mümkündür. Ancak, davacının bunu ispat etmesi gerekmektedir. Olayımızda, kira sözleşmesi 30.10.2000 tarihinde

sözleşmesinin hükümlerine göre tespit edilir. Kira sözleşmesinin sona ermesi belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde farklılık arz eder⁵⁰. Borçlar Kanununa göre, kira sözleşmesi belirli bir süre için yapılmış ise, bu sürenin bitmesiyle, sözleşmenin sona erdiği kabul edilir. 6570 sayılı Kanuna göre ise, belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracı, kira süresinin bitiminden en az onbeş gün önce yazı ile kiralananı boşaltacağını bildirmediği takdirde, sözleşme aynı şartlarla bir yıl daha uzatılmış sayılır (m. 11). Bu hüküm nedeniyle, 6570 sayılı Kanunun kapsamına giren kira sözleşmelerinde, kiralayanın, söz konusu Kanunda belirtilen sebepler dışında, sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı yoktur. Kanunun kabul ettiği sebeplerden olan konut ihtiyacı varsa, kiralayan, kira süresinin bitmesinden önce, tahliye iradesini ihtar veya dava yoluyla kiracıya bildirerek, kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra tahliye isteyebilecektir. Bu yapılmamış ise, tahliye, ancak yeni kira döneminin sonunda istenebilecektir⁵¹.

Kira sözleşmesi belirsiz süreli ise, kira sözleşmesinin sona ereceği tarih, Borçlar Kanununun 262. maddesine göre belirlenecektir. Bu maddeye göre, kira sözleşmesi için belirli bir süre tayin edilmemiş ise, kiracı veya kiralayan, belirli bir süre önceden feshi ihbarda bulunarak, sözleşmeyi feshedebilecektir. Maddede, kiralanan yerin mahiyetine göre, farklı feshi ihtar süreleri kabul edilmiştir. Ancak, söz konusu hükmün uygulanabilmesi için, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin belirli veya belirlenebilir olması şarttır.

Borçlar Kanununun 262. maddesinde, iki ayrı süre öngörülmüş olup, doktrinde, bu sürelerden ilki “ feshi ihtar dönemi”, ikincisi ise “feshi ihtar süresi” olarak isimlendirilir⁵². Buna göre, mahallî adet yoksa, döşenmiş olmayan apartmanlar, yazıhane, atölye, dükkan, mağaza, mahzen, samanlık, ahır ve benzeri yerlere ilişkin kira sözleşmelerinin feshi için, sözleşmenin

sona erdiğinden, 12.06.2001 tarihinde açılan dava süresinde değildir. Süresinde açılmayan davanın reddi gerekirken, yazılı şekilde hüküm verilmesi hatalı olmuştur...” (YKD.C.28, S.8, 2002, s.1178-1179).

⁵⁰ Tandoğan, s. 262.

⁵¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **Seliçi, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, 1977, s.20 vd.; **Erzurumluoğlu**, s.57; **Zevkililer**, s.159; Sözleşmede açıkça kararlaştırılmamış ise, kira akdinin sona ermesinden sonra tahliye davası açılması için, ihtar çekilmiş olmasına gerek yoktur. Kira sözleşmesi sona ermeden veya sona erdikten sonra bir aylık süre içerisinde kiracıya, kiralananın tahliye edilmesi hususunda ihtar çekilmiş ise, kiralayan, bir sonraki yıl sonuna kadar tahliye davası açabilecektir. Kiralayan, kira sözleşmesi sona erdikten sonra ilk aya ilişkin kira bedelini ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin alırsa ve akit devam ederken ihtarname göndermemiş ise, bu durumda konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamayacaktır. Kiralayan, tahliye davası açtıktan sonra kira bedelini almış ise, bu durum, artık davanın reddedilmesini gerektirmeyecektir. Bu konuda bkz. **Erdoğan**, s.264; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.216; **Uygur**, s.6413.

⁵² **Feyzioğlu**, s.606; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.245; **Tandoğan**, s.204 vd.

başlangıcından itibaren altı aylık dönemler hesaplanacak ve altı aylık dönemin bitiminden en az üç ay önce feshi ihbarda bulunacaktır⁵³. Döşenmiş dairelere, mobilyalı olsun veya olmasın bağımsız odalara ilişkin kira sözleşmeleri, ancak sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanacak birer aylık dönemlerin sonu için, en az iki hafta önce yapılacak bir feshi ihbar ile sona erdirilebilir. Kira sözleşmesi bu şekilde sona erdirildikten sonra, bir ay içerisinde konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılacaktır.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin başlangıç anı da belirlenememiş ise, sözleşmenin nasıl sona erdirileceği tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁵⁴, bu durumda Borçlar Kanununun 262. maddesi uygulanamaz ve tahliye davası açılmış ise, davanın reddi gerekir. Diğer bir görüşe göre⁵⁵ ise, Borçlar Kanununun 262. maddesindeki feshi ihbar dönem ve ihbar sürelerine uyularak kiracıya ihtar çekilmeli ve bu ihtarın sonuç doğurduğu tarihte sözleşme sona ermiş sayılmalıdır. Kanaatimizce, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde davacı sözleşmenin başlangıç tarihini ispat edememişse, bu durumda, davanın reddi gerekir. Ancak, dava sırasında davalı kiracı süre itirazında bulunarak kira sözleşmesinin başlangıç tarihini bildirmişse veya sözlü beyanı tutanağa geçirilmişse, davacı kiracının kabul ve ikrar ettiği başlangıç tarihine göre, bir sonraki feshi ihbar dönemi ve sürelerine uyarak açacağı yeni bir dava sonucunda tahliye kararı alabilir.

SONUÇ

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, sosyal içerikli bir Kanun olup, kiracıyı koruma amacıyla çıkarılmıştır. Ancak, Kanunun yürürlüğe girdiği 1955 yılından, bugüne kadar yaşanan sosyal değişim, konut arzı ile talebi ve kiralayan ile kiracı arasındaki dengeleri değiştirmiştir. Bu nedenle, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesindeki tahliye sebepleri ve özellikle bu makalenin konusunu oluşturan konut ihtiyacı nedeniyle tahliye değerlendirilirken, tarafların karşılıklı menfaatlerinin göz önünde tutulması büyük önem taşımaktadır.

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendinde kiralayanın, kendisinin, eşinin veya çocuklarının mesken ihtiyacı nedeniyle, kiralananın tahliyesini isteyebileceği belirtilmiştir. Bu maddede kullanılan mesken kavramı “konut” olarak anlaşılmalıdır. Bu nedenle, kişinin içinde bulunduğu sosyal şartlar göz önünde tutularak, geçici ihtiyaçlar, meselâ, yazlık ihtiyacı içinde, konut ihtiyacının varlığı kabul edilmelidir.

⁵³ Aral, s.280; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.245; Tandoğan, s.205.

⁵⁴ Fezyioğlu, s.616.

⁵⁵ Er, s.73; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.246; Tandoğan, s.263.

Kanunda, kimlerin ihtiyacı nedeniyle, kiralananın tahliyesinin istenebileceği, sınırlayıcı bir biçimde belirtildiği için, bu kişiler dışında kalan kimselerin ihtiyacı için, dava açılması mümkün değildir. Ancak, Türk toplumunun sosyal ve ailevi yapısı göz önünde tutulduğunda, Kanunun ihtiyaç kapsamı dışında bıraktığı, torunlar, ana ve babalar ile büyükana ve büyükbabaların konut ihtiyacı için de dava açılmasının kabulü zorunludur. Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde, mevcut hükümden farklı olarak, İsviçre Borçlar Kanununda olduğu gibi, altsoy ve üstsoyun ihtiyaçları için de dava açılmasının kabul edilmiş olması, bu nedenle isabetli olmuştur. Türk Borçlar Kanunu Tasarısının bu şekilde yasalaşması hâlinde, uygulamada yaşanan sıkıntılar da ortadan kalkacaktır.

6570 sayılı Kanunda, konut ihtiyacı için dava açılmasına imkân tanınmakla birlikte, ihtiyacın niteliği ve dava açma süresi konusunda bir düzenleme öngörülmemiştir. Bu konuda ortaya çıkan boşluk, Yargıtay içtihatları ile doldurulmuştur. Yargıtay'ın istikrar arz eden içtihatlarında, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olması ve tahliye davasının da, sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerektiği kabul edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesinde de, kiralayanın, altsoyunun, üstsoyunun veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi için kullanma zorunluluğu varsa, tahliye davasının, sözleşmenin süresinin sona ermesinde itibaren bir ay içinde açılacağı öngörülmüştür. Tasarının bu hükmünde, belirsiz süreli sözleşmelerde, sürenin sona erdiği tarihin, fesih dönemi ve bildiri konusundaki genel hükümlere göre yapılacağı açıkça ifade edilerek, Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamasında da kabul edilen bu esasın, doğrudan uygulanabilir yasal bir dayanağa kavuşturulması amaçlanmıştır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- Alpdündar, Remzi:** İlgili Kanun Maddeleri ve Tevhidi İçtihat Kararları ile Yeni Hukuk Sözlüğü, İstanbul 1977.
- Anıl, Yaşar Şahin:** Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları, İstanbul 1993.
- Aral, Fahrettin:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003.
- Arpacı, Abdülkadir:** Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.
- Aydınlyım, Suat:** Türk Hukukunda Âdi Kira Sözleşmelerinin Son Bulması, (Doktora Tezi), Ankara 1972.
- Burcuoğlu, Halûk:** Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Kanuna Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.
- Er, Refik:** Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara 1994.
- Erdoğan, Celal:** Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1993.
- Erzurumluoğlu, Erzan:** Türk Hukukunda Âdi Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 1973.
- Feyzioğlu, Feyzi N.:** Akdin Muhtelif Nevileri, C.1, İstanbul 1980.
- Hatemi, Hüseyin:** Kişiler Hukuku Dersleri, İstanbul 2001.

- Hatemi/Serozan/ Arpacı**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992.
- Karahasan, Mustafa Reşit**: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Öğreti, Yargıtay Kararları, İlgili Mevzuat, C.1, İstanbul 2002.
- Malatyahoğlu, Kutsi/Ertay, Hami**: Tahliye Davaları- Kiralananın Boşaltılması, Ankara, 1973.
- Olgaç, Senai**: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Açıklaması ve Uygulaması, Ankara, 1978.
- Seliçi, Özer**: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1977.
- Tahmaz, M. Sabri**: "Yurt Dışında Çalışan Vatandaşlarımızın Konul İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili Bir İnceleme" (İBD, C.68, S.4-5-6, İstanbul 1994, s.214-216).
- Tandoğan, Halûk**: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, (Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım), İstanbul 2008.
- Tekinay, S.Sulhi**: Medenî Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku, İstanbul 1992.
- Tunaboşlu, Müslim**: Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama ve Tespit ve Alacak Davaları, C.1, Ankara, 2000 (Kısaltma: Kira Hukuku).
- Tunaboşlu, Müslim**: Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2007 (Kısaltma: Kira Kanunu).
- Tunçomağ, Kenan**: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2, İstanbul 1977.
- Uygur, Turgut**: Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C.6, Ankara, 2003.
- Yavuz, Cevdet**: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Yayına Hazırlayanlar: Yavuz, Cevdet/ Özen, Burak/Acar, Faruk), B.7, İstanbul 2007.
- Yılmaz, Ejder**: Hukuk Sözlüğü, Ankara 1996.
- Zevkliler, Aydın**: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2002.

İnternet Kaynakları

<http://tdkterim.gov.tr/bts/?kategori=veritbn&kelimesec=225676> (04.03.2009).

KISALTMALAR

B.	: Bası
Bkz/bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
E.	: Esas
HD.	: (Yargıtay) Hukuk Dairesi
K.	: Karar
karş.	: karşılaştırmız

S.	: Sayı
vd.	: ve devamı
yuk.	: yukarıda
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YHMİD.	: Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi