

## İŞYERİ KİRASİ SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ VE FESHİ

### GİRİŞ

Kira hukuku, pek çok hukuk alanının aksine, ülkemizde neredeyse herkesi ilgilendiren, toplumun hayatını doğrudan etkileyen bir hukuk alanı olmasına rağmen, Türk Borçlar Kanunu’nun (“TBK”) bu alandaki oldukça detaylı düzenlemeleri gerek kiracı gerek kiraya veren tarafında hatalara ve hak kayıplarına sebebiyet verebilmektedir. Kira sözleşmesinin hangi hallerde sonlandırılabilceği, tahliye taahhütlerinin hangi hallerde geçerli olduğu ve hangi sürelerin hak düşürücü olduğu gibi hususlara dikkat edilmemesi işletmeleri ciddi maliyetler ve hukuki problemlerle karşı karşıya bırakabilmektedir. Bu sebeple bu makalemizde özellikle işyeri kiralalarını ele alarak bu sözleşmelerin hangi hallerde sona ereceklerini ve fesih yöntemlerini irdeledik.

### -Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri

TBK kira sözleşmelerini çeşitli kategorilere ayırmış olmakla bunlardan bir tanesi de çatılı işyeri sözleşmeleridir. Çatısı olmayan ve işyeri olarak kullanılan taşınmazlar bu yazıda çatılı işyerlerine ilişkin yer verdiğimiz özel hükümlere tabi değildir. Bir işyerinin, yalnızca bir kısmının çatılı olması durumunda işyerinin çatılı işyerlerine özel düzenlemelere dâhil olup olmayacağı mahkemece bilirkişiye tespit ettirilecektir. Burada hemen belirtmek isteriz ki kiralan taşınmazın işletme ruhsatı ve demirbaşla birlikte kiralandığı kira sözleşmeleri “hasılat (ürün) kirası” kategorisinde sayılmakta olup, bu sözleşmeler de çatılı işyerlerine özel kurallara tabi değildir.

Kira sözleşmeleri hukukumuzda belirli süreli ve belirsiz süreli olarak iki türlü yapılabilirler. Belirli süreli sözleşmeler sözleşme içerisinde 1 yıl, 3 yıl veya 18 ay gibi bir zaman sınırlaması barındıran sözleşmeler olup, belirsiz süreli sözleşmelerde ise sözleşmenin yürürlüğüne herhangi bir zaman sınırlaması getirilmemiştir.

Ancak TBK uyarınca çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde yazılan süreler aslında diğer süreli sözleşmelerden farklı bir anlam ifade etmektedir. Zira, belirli süreli çatılı işyeri kirası sözleşmeleri **belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona ermediği gibi, kiraya veren tarafından da süresi bittiği gerekçesiyle sona erdirilemezler.**

### -Fesih İhbarı ve Yenilenme

Kiracı, belirli sürenin sonunda çatılı işyeri kirası sözleşmesini sona erdirmeyi isterse, sözleşmede yazan sürenin bitiminden 15 gün önce kiraya vereni yazılı olarak bilgilendirmekle mükelleftir. Kanunda belirlenen bu 15 günlük sürenin uygulamada çoğunlukla kiracı aleyhine olacak şekilde (1 ay, 3 ay v.b.) uzatıldığı görülmektedir. Ancak kanunun 347. maddesi emredici

nitelikte olmakla, hem hukuk öğretisinde<sup>1</sup> hem de bazı Yargıtay<sup>2</sup> kararlarında bu sürenin uzatılmasına ilişkin sözleşme hükümlerinin geçersiz olacağı kabul edilmiştir. Dolayısıyla sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmiş olsa dahi kiracının kira sözleşmesinin bitimine 15 gün kala ihbarda bulunarak sözleşmeyi sona erdirebileceği akılda bulundurulmalıdır. Ancak tarafların sözleşmeyi feshetmeden, sözgelimi 1 ay önceden ihbarda bulunacağına dair bir hüküm Yargıtay uygulamasına göre **kiraya vereni** bağlamaktadır.<sup>3</sup>

Eğer sözleşme bu şekilde süre verilerek kiracı tarafından sona erdirilmezse kendiliğinden 1 yıl süreyle uzayacaktır (yenilenecektir). Diğer yandan kiracının bu yazılı bildirimi sürenin bitimine 15 gün kala kiraya verene ulaştırması zorunludur. Aksi takdirde kira sözleşmesi 1 yıl uzamış sayılacaktır ve fesih ihbarı ancak bir sonraki sene için geçerli olacaktır.

Ancak bu 1 yıllık uzamalara kanun koyucu kiraya verenin menfaatlerini de korumak için bir sınır koymuştur. Belirli süreli çatılı işyeri sözleşmeleri 10 kez uzadıktan sonra, kira yılının bitimine 3 ay kala kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi sona erdirebilir. Bir başka deyişle kiraya verenin haklı başka bir gerekçesi yoksa kiraya verdiği çatılı işyeri sözleşmesini ancak kira sözleşmesinde yazılı sürenin sonundan 11 yıl geçtikten sonra sona erdirmesi mümkündür. Örnek üzerinden anlatmak gerekirse, 1 yıl için yapılan bir belirli süreli çatılı işyeri kirası sözleşmesi açısından bu 1 yıl bitecek, ardından 10 yıllık uzama süresi dolacak, 12. sözleşme yılı içerisinde, sözleşme yılının bitimine en az 3 ay kala önceden kiracıya tebliğ edilecek bir bildirimle sözleşme sona erdirilecektir.

Kiracının 15 günlük ihbarında olduğu gibi bu bildirimin de 3 ay önceden kiracıya tebliğ edilmesi zorunlu olup, bildirim zamanında ulaşmadığı takdirde fesih ihbarı bir sonraki kira yılı için yapılmış sayılacaktır.

Çatılı işyeri kirası sözleşmesinin belirsiz süreli olarak yapılması durumunda ise kiranın ilk başladığı günden 10 yıl geçtikten sonra, kiraya veren, sözleşmeyi yine 3 aylık bir fesih bildirimiyle feshedebilecektir. Ancak belirsiz süreli sözleşmelerde “sözleşme yılı” kavramı olmayıp 6 aylık sözleşme dönemleri söz konusudur. Dolayısıyla (aksine yerel adet olmadığı müddetçe) kiraya veren 10 yıllık kira ilişkisinin dolmasından sonra gelen ilk sözleşme döneminin bitimine 3 ay kala kiracıya yazılı bir bildirim göndererek sözleşmeyi sona erdirebilir. Bildirimin süresinde ulaşmaması halinde yine sözleşme ancak bir sonraki dönemde sona erecektir.

Kiracılar ise belirsiz süreli çatılı işyeri kirası sözleşmesini her zaman aynı sürelerle ve usule uyarak sona erdirebilirler.

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. Cevdet Yavuz s. 657

<sup>2</sup> Yargıtay 6. H.D. 2014/8247 E., 2015/4939 K. “Her ne kadar taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kiracıya kira süresinin bitiminden 6 ay önce fesih bildiriminde bulunma zorunluluğu getirilmiş ise de [347. maddedeki] yasal düzenleme karşısında bu kararlaştırma hüküm ifade etmez.”

<sup>3</sup> “Kira süresinin sonundan 1 ay evvel taraflardan herhangi biri feshi ihbarda bulunmadığı takdirde kira sözleşmesi birer yıllık dönemler için uzayacaktır. ” düzenlenmesi bulunmaktadır. Anılan sözleşme hükmü geçerli olup davacıyı bağlar...” Yargıtay 6. H.D. 2015/9060 E., 2015/9757 K.

## **-Çatılı İşyerinin Tahliyesi**

TBK bir kira sözleşmesinin hangi hallerde feshedilebileceğine ilişkin genel kaideler koyduktan sonra çatılı işyerleri için özel fesih ve tahliye sebepleri de öngörmüştür. Burada öncelikle, tüm kira sözleşmelerinde taraflarca başvurulabilen genel fesih sebeplerini sonrasında ise sadece çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde başvurulabilen özel fesih gerekçelerini değerlendireceğiz.

### **Genel Fesih Sebepleri**

#### **1. Kiracının Kira Borcunu Ödemede Temerrüde Düşmesi**

Kiracı eğer kira bedelini veya sözleşme gereği kendisinin ödemesi gereken yan giderleri (aidat gibi) zamanında ödemezse, kiraya veren kendisine bir süre vererek bu süre içerisinde borcun ödenmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Çatılı işyeri kiralarda bu sürenin en az 30 gün olması zorunludur. Bu sürenin sonunda kiracı borcunu ödemediği takdirde kiraya veren Sulh Hukuk Mahkemesi'nde açacağı bir tahliye davası veya icra yoluyla kiralananın tahliyesini isteyebilir. Eğer icra yolu tercih edilirse öncelikle kiracıya ödeme emri gönderilmesi, ödeme emrinin tebliğinden sonra 30 gün geçtikten sonra ödeme yapılmadı ise İcra Hukuk Mahkemesi'ne başvurularak itirazın kaldırılmasının ve/veya Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurularak itirazın iptalinin ve tahliyeye karar verilmesinin istenmesi gerekir. Bu süre dolmadan açılan tahliye davaları reddedilecektir.

#### **2. Kiracının Özen Borcuna Aykırı Davranması**

Kiracı kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, kiracıya en az otuz gün süre vererek, aykırılık giderilmediği takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunabilir. Kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin faydasız olacağının anlaşılması veya kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler veya komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi süre vermeksizin derhal feshedebilir.

Kiracının sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına aykırı olarak işyerini kullanması da yine özen borcuna aykırılık olarak kabul edilir. Örneğin sözleşmede kullanım amacı olarak kahve türü ürünlerinin satılacağı kararlaştırılmışsa, dayanıklı tüketim eşyaların satışı yapılamayacaktır<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Yargıtay 6. H.D. üyelerinin 2013/859 K. sayılı HGK kararındaki karşı oy yazısından.

### 3. Kiracının İflası

Kiracının iflasına karar verilmesi durumunda kiraya veren, kendisine hem birikmiş hem de işleyecek<sup>5</sup> kira ödemelerinin yapılacağına dair güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre vererek başvurabilir. Gerekli güvencenin verilmemesi durumunda kiraya veren sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Burada süre konusunda kanuni bir sınır olmamakla birlikte sürenin makul ve istenilen teminatla orantılı olması gerekir. Bu şekilde fesihten sonra tahliye gerçekleşmez ise yine Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak tahliye davası açılması gerekmektedir. Eğer kiracının iflas talebi henüz kesinleşmemiş ise bu şekilde açılan tahliye davası, iflas kararı kesinleşinceye değin sonuçlandırılmaz ve mahkemece bekletilir<sup>6</sup>.

### 4. Kiracının Ölümü

Kiracının ölmesi durumunda kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez<sup>7</sup> ve mirasçıları kira sözleşmesini mirasla birlikte (elbirliği halinde) devralırlar ve sözleşmenin tarafı olurlar. Eğer kiracının mirasçıları kira ilişkisini devam ettirmek istemezlerse, kanuni fesih sürelerine uyarak en yakın fesih dönemi sonunda sözleşmeyi feshedebilirler. Bu yöntemle fesih hem belirli hem de belirsiz süreli işyeri kirası sözleşmelerinde mümkündür. Belirsiz süreli sözleşmelerde fesih dönemlerini ve ihbar süresini yukarıda açıklamıştık. Belirli süreli bir sözleşmede ise fesih dönemi olmamakla birlikte kanaatimizce ölümün gerçekleştiği sözleşme yılı sonunda sözleşme süresi bitmemiş olsa dahi feshin gerçekleştirilebileceğini anlamak gerekir. Eğer ölen kiracının ortakları (veya ortak vefat etmişse ortağın mirasçıları) kiracıyla aynı mesleği icra ediyorlarsa kira sözleşmesine taraf olma ve sözleşmeyi sürdürme hakları bulunduğunu da ayrıca belirtmek isteriz.

### 5. Kira İlişkisinin Çekilmez Hale Gelmesi

Hem kiraya veren hem de kiracı, belirli süreli kira sözleşmelerinde<sup>8</sup> kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren ve daha önceden öngörülemez önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi belirsiz süreli kira sözleşmeleri için yukarıda açıkladığımız yasal fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman feshedebilirler. Burada öngörülemez ve katlanılamaz bir gelişmeyle karşılaşan taraf, kira sözleşmesini, diğer tarafın erken fesihten ötürü doğacak zararlarını belli ölçüde tazmin etmek suretiyle sona erdirebilecektir. Burada hâkim fesih talebinin geçerli olup olmadığını değerlendirecek ve olayın niteliğine göre bir tazminat miktarı belirleyecektir. Örnek vermek gerekirse ekonomik kriz sebebiyle işyerinde kiracı olan şirketin küçülmeye gitmesi ve daha ucuz ve küçük bir işyerine geçmek istemesi bu madde kapsamında haklı bir talep sayılabilecektir. Ancak TBK'ya konulan geçici madde sebebiyle bu düzenleme

<sup>5</sup> A.g.e. s. 521

<sup>6</sup> Yargıtay 6. H.D. 2014/13612 E., 2015/975 K.

<sup>7</sup> Yargıtay 6. H.D. 2014/12398 E., 2015/6414 K.

<sup>8</sup> Yargıtay 13. H.D. 1988/853 E., 1988/1587 K.

kiracının tacir olduğu çatılı işyeri kirası sözleşmeleri açısından 2020 yılına kadar yürürlüğe girmeyecektir.

## **6. Kiralananın Önemli Ayıplarla Teslimi veya Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi**

Kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim etmek ve kira süresince de kullanıma elverişli durumda bulundurmak zorundadır. Eğer kiralanan önemli ayıplarla birlikte teslim edilmiş veya kiralanan sonradan önemli ölçüde ayıplı hale gelmişse kiracının sözleşmeyi haklı sebeple feshetmesi mümkündür. Önemli ayıbın kıstası, TBK'nın deyimiyle, kiralananın kiracı açısından elverişliliğinin ortadan kalkması veya önemli ölçüde engellenmesidir. Yani kiralandaki eksiklik veya bozukluk, sözleşmede belirlenen kullanım amacını bütünüyle engelliyor veya kiracının umduğu yararı ciddi surette azaltıyorsa kiracının önce bunun giderilmesini talep ederek süre verme, ayıp verilen süre içerisinde de giderilmez ise sözleşmeyi fesih yoluna gitme imkânı vardır. Burada kiracı dilerse, kiralamaktan vazgeçtiğini bildirerek TBK madde 125 uyarınca doğrudan sözleşmeden de dönebilir.

Eğer ayıplar önemli nitelikte değilse kiracı, zararının giderilmesini talep edebileceği gibi bunun yanında kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep edebilir. Ayıbın giderilmesi talebi verilen süre içerisinde yerine getirilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini de isteyebilir. Burada belirtmek gerekir ki kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumluluk kiracıya ait olur.

Kiracının ayıbı bilerek ve kabul ederek kiralananı kiralaması durumunda iyiniyetli olmayarak sözleşmeyi feshetmesi ise Medeni Kanun'un 2. maddesi karşısında mümkün olmayacaktır.<sup>9</sup>

## **Özel Fesih Sebepleri**

TBK'nın 350 ila 356'ncı maddeleri arasında çatılı işyeri kiralarına özgü fesih sebepleri ve tahliye usulü düzenlenmiştir. Bu şekilde bir tahliye davası açılabilmesinin temel koşulu 350, 351 ve 352. maddelerde sayılı hallerin varlığıdır.

### **1. Gereksinim/Tadilat/Yeniden İnşa (TBK m. 350)**

Kiralanan taşınmazın konut veya işyeri olarak kiraya verenin kendisi veya yakın akrabaları tarafından kullanılması ihtiyacı olması, taşınmazın ciddi bir onarımdan geçirilmesinin veya yeniden inşasının gerekmesi ve bu onarım sırasında kiracının taşınmazı boşaltma zarureti bulunması kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi için geçerli bir sebep olarak kanunda yer bulmuştur. Burada yakın akraba olarak kabul edilen kişiler malikin eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerdir.

---

<sup>9</sup> Aynı görüşte Prof. Dr. Cevdet Yavuz s. 404

Kiraya verilmiş bir çatılı işyerinin ihtiyaç sebebiyle tahliye edilebilmesi için, ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir<sup>10</sup>. Ayrıca kiralanan işyerinin niteliğinin de kiraya verenin yapmayı planladığı işe uygun olması gerekir. Bu durum bilirkişi raporuyla tespit edilecek olup, ihtiyacın samimi ve gerçek olduğunun ölçülmesinde kıstastır<sup>11</sup>. Kiraya verenin ihtiyacı geçici ise veya ihtiyaç belirsiz bir gelecekte doğacak ise, bu ihtiyacın gerçek olduğu kabul edilmez<sup>12</sup>.

Bu kapsamda tahliye davası açmak isteyen kiraya veren, en geç, eğer sözleşme belirli süreli ise sözleşmenin bitim tarihinden sonra 1 ay içerisinde, sözleşme belirsiz süreli ise de TBK'nın 328 ve 329. maddeleri uyarınca hesaplanacak sözleşme bitim tarihinden itibaren 1 ay içerisinde tahliye davasını açmak zorundadır<sup>13</sup>. Belirsiz süreli çatılı işyeri kiralalarında 329. madde uyarınca (aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadığı sürece) 6 aylık kira dönemleri ve 3 aylık feshi ihbar süresi belirlenmiş olduğundan, kiraya verenin belirsiz süreli bir sözleşme açısından ihtiyaç veya onarım sebebiyle dava açabilmesi için öncelikle feshi bu süreye uyarak ihbar etmesi, 6 aylık sözleşme döneminin bitiminden sonra ise 1 ay içerisinde tahliye davasını açması gereklidir.

Gerek belirli gerek belirsiz süreli sözleşmelerde, davanın sözleşmenin bitim tarihinden önce açılması halinde, dava usulden reddedilecektir<sup>14</sup>.

Ancak kiraya veren isterse, kira sözleşmesi devam ederken veya bitimden sonraki 1 aylık süre içerisinde davacıya gereksinim/tadilat/yeniden inşa sebebiyle tahliye davası açacağını yazılı biçimde ihbar ederek dava açma süresini 1 "kira yılı" süresince uzatabilir. Belirsiz süreli çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde kira yılı olmadığı için dava açma süresinin bu ihbarla 1 yıl mı uzayacağı yoksa kira dönemleri 6 ay olduğu için sürenin 6 ay için mi uzayacağı hukuk öğretisinde tartışmalı olmakla birlikte, kanaatimizce bu konuda içtihat yerleşinceye kadar sürenin 6 ay uzadığını kabul ederek davayı bu süre içerisinde açmak yerinde olacaktır. Dahası maddenin amacı gözetildiğinde 6 aylık bir uzama gerçekleşmesinin daha adilane olacağı kanaatindeyiz.

Burada belirtmek gerekir ki, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, eğer sözleşmede, kiraya verenin sözleşmeyi feshetmeden evvel, belirli bir süre önceden haber vereceği şeklinde bir hüküm varsa, bu hükmün geçerli olduğunu ve kiraya verenin gereksinim/tadilat/yeniden inşa sebebiyle ihbarda bulunurken bu süreye riayet etmesinin zorunlu olduğunu, aksi takdirde kiraya veren zamanında kiracısına ihbarda bulunmadığı için sözleşmenin bitim tarihinin 1 yıl ileriye atacağını ve davanın süre yönünden reddedileceğini kararlaştırmıştır<sup>15</sup>. **Dolayısıyla eğer**

<sup>10</sup> Yargıtay 6. H.D. 2014/13710 E., 2015/1765 K.

<sup>11</sup> Yargıtay 6. H.D. 2014/11172 E., 2014/11803 K.

<sup>12</sup> Yargıtay 6. H.D. 2015/7043 E., 2015/7734 K.

<sup>13</sup> Her ne kadar TBK metni "belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda" ifadesini kullansa da, 6. Hukuk Dairesi belirli süreli sözleşmeler açısından da bu sürenin bir ay olarak uygulanması gerektiği kanaatindedir. Bu yönde bkz. 2015/11634 E., 2016/4248 K.; 2015/7238 E., 2015/10639 K. ve 2015/4026 E., 2015/5935 K.

<sup>14</sup> Yargıtay 6. H.D. 2014/10979 E., 2014/12111 K.; Yargıtay 6. H.D. 2015/7848 E., 2015/10535 K.

<sup>15</sup> Yargıtay 6. H.D. 2015/9060 E., 2015/9757 K.; Yargıtay 6. H.D. 2015/2645 E., 2015/2985 K.

**sözleşmede kiraya veren açısından bir haber verme yükümlülüğü belirlenmiş ise buna ayrıca dikkat edilmeli ve bildirimde bulunularak dava açma süresi uzatılmalıdır.** Bu şekilde gönderilecek yazılı ihbar “süre kesici” sayılacak ve kiraya veren bildirimini takip eden uzayan kira yılı sonuna kadar davasını açabilecektir<sup>16</sup>. Bu durumda dava, ihtarın gönderildiği kira yılını takip eden kira yılı içinde açılmalıdır.

Yeniden inşa ve onarım amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâliyle, haklı sebep olmaksızın 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralanamazlar. Eski kiracının, inşaat tamamlandıktan sonra taşınmazı bu yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin inşaatın tamamlandığına dair yapacağı yazılı bildirimini izleyen 1 ay içinde kullanılması gerekir. Eski kiracıya bu öncelik hakkı tanınmadıkça taşınmaz 3 yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, eski kiracısına öncelik vermediği veya kiralananı tahliyeden sonraki 3 yıl içerisinde eski haliyle başkalarına kiraladığı takdirde, eski kiracısına, son kira yılında ödenmiş olan 1 yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olur.

Kiraya veren, eğer gereksinim sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağladıysa, haklı bir sebep olmaksızın, kiralananı 3 yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Bunun ihlali de yine yukarıda belirtildiği şekilde 1 yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat doğurur.

## **2. Yeni Malikin Gereksinimi (TBK m. 351)**

Kiraya verenlerin başvurabileceği diğer bir fesih sebebi ise “yeni malikin gereksinimi” durumudur. Burada kira sözleşmesi devam ederken işyerinin malikinin değişmesi söz konusudur. Yeni malikin kendisinin veya yukarıda sayılan yakın akrabalarının satın aldığı işyerine ihtiyacı olması durumunda yukarıda anlatılan usulden daha kolay bir usule başvurarak taşınmazı satın almasından itibaren 1 ay içerisinde kiracıya yazılı bir fesih ihbarı gönderip, sonrasında da taşınmazı aldığı tarihten itibaren **en erken** 6 ay sonra sözleşmenin feshini dava edebilir<sup>17</sup>. Yeni malikin dilerse 350. madde kapsamında tanımlanan fesih usulünü kullanması da mümkündür<sup>18</sup>. Burada tercih yapılırken hangi yöntemin daha kısa sürede sonuç vereceği hesaplanmalı ve avantajlı olan usule göre fesih hakkı kullanılmalıdır. Satın almadan itibaren 1 ay içerisinde 351. maddeye göre ihbarda bulunulmaması durumunda yeni malikin bu maddeye dayanarak tahliye isteme hakkı düşer. Ancak süresinde ihbarda bulunulduktan sonra ve 6 ay beklendikten sonra 6. ayın hemen bitiminde dava açmak gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Bu sebeple kiraya veren dilerse (ihbarı süresinde kiracıya tebliğ etmek kaydıyla) satın almadan sözgelimi 9 ay sonra da bu davayı açabilir<sup>19</sup>. Burada yine ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu yeni malik tarafından kanıtlanmak zorundadır.

<sup>16</sup> Yargıtay 6. H.D. 2015/6896 E., 2015/8137 K.

<sup>17</sup> Yargıtay 6. H.D. 2015/8404 E., 2015/8515 K.

<sup>18</sup> Bu husus 351. maddenin 2. fıkrasında açıkça belirtilmiştir.

<sup>19</sup> Yargıtay 6. H.D. 2015/11227 E., 2016/4220 K.



Yeni malik de eğer gereksinim sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağladıysa, haklı bir sebep olmaksızın, kiralananı 3 yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.

### 3. Tahliye Taahhüdü (TBK m. 352/1)

Kiracının, kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağına dair taahhüt vermiş olması, o tarihin gelmesiyle birlikte geçerli bir fesih sebebi yaratır. Tahliye taahhüdünün geçerli olması için kiracının kiralananı belirli bir tarihte tahliye edeceğine dair (sözleşmeden ayrı) yazılı bir belge düzenlemesi gerekir. Bu taahhüde dayanak tahliye davası açılabilceği gibi istenirse icra takibi de yapılabilir. Burada tahliye taahhüdündeki imzanın gerçekliğinin tartışmaya açılmaması için noterde düzenlenmiş bir tahliye taahhütnamesi alınması kiraya verenin lehine olacaktır. Tahliye taahhütnamesinin kiracıya baskıyla imzalatılması taahhütnameyi geçersiz kılacağından Yargıtay taahhütnamenin sözleşme tarihinden önce veya kira sözleşmesi ile aynı gün düzenlenmesini kiracının baskı altında kalma ihtimaline binaen kabul etmemekte ve bu taahhütnameleri geçersiz saymaktadır<sup>20</sup>. Tahliye taahhütnamesinde yazılı olan tarih geldiğinde eğer kiracı taşınmazı boşaltmadıysa, kiraya veren taahhüt tarihinden itibaren 1 ay içerisinde dava ve/veya icra yöntemiyle tahliyeyi talep edebilir. Bu 1 aylık süre hak düşürücü niteliktedir ancak yukarıda gereksinim sebebiyle taahhütte de bahsedildiği üzere kiraya veren, dava açması gereken süre içerisinde kiracıya dava açacağını bildirerek dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilir.



Ayrıca belirtmek gerekir ki, tahliye taahhüdünde belirtilen tarih gelmeden taşınmazın maliki değişirse, yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak tahliye davası açabilir<sup>21</sup>.

### 4. İki Haklı İhtar (TBK m. 352/2)

Kiracının kira veya yan giderleri ödeme borcunu bir yıldan kısa süreli çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde sözleşme süresinde, bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde ise bir kira yılı içerisinde 2 defa geciktirerek ihtar sebebiyet vermesi kiraya veren açısından bir fesih sebebidir. Burada kiracının borcunu ödememesi değil, ödemeleri ihtar aldıktan ve temerrüde düştükten sonra yapması başlı başına bir fesih sebebi olarak öngörülmüştür. İhtarın ihtarname gönderilmesi yolu ile yapılması mümkün olduğu gibi icra yoluyla ödeme emri gönderilmesi suretiyle yapılması da mümkündür<sup>22</sup>. İhtar gönderildikten sonra, fakat kiracıya tebliğ edilmeden kiracı ödeme yaparsa ihtar “haklı ihtar” sayılmaz<sup>23</sup>. Belirsiz süreli sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmayacağından bu fesih

<sup>20</sup> Yargıtay 6. H.D. 2004/4720 E., 2004/4839 K.

<sup>21</sup> Yargıtay 6. H.D. 2015/9993 E., 2016/1961 K.

<sup>22</sup> Yargıtay 6. H.D. 2016/2745 E., 2016/2380 K.

<sup>23</sup> Prof. Dr. Alper Gümüş, ‘Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I’, 3. Bası, s.344



yöntemi kullanılamaz<sup>24</sup>. Yine ihtarın bir kira yılı içinde ayrı ayrı aylara ilişkin olması gerekir, aynı ayın kirası için iki haklı ihtar gönderilmesi mümkün değildir<sup>25</sup>. Kiracı birden fazla ayın kirasını ödemiş ise ve bunlara ilişkin topluca bir ihtar gönderiliyorsa, bu ihtar yine “bir” haklı ihtar sayılacaktır<sup>26</sup>. İki haklı ihtar dayanan tahliye davasının ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden sonraki 1 ay içerisinde açılması zorunludur. Ancak yine kiraya veren süre içerisinde kiracıya yapacağı bildirimle dava açma süresini 1 kira yılı uzatabilir.

### **Haksız Fesih ve Taraflarca Belirlenen Fesih Sebepleri**

Kiracının, kira sözleşmesini, belirli süreli sözleşmelerde süre bitiminden önce, belirsiz süreli sözleşmelerde ise fesih sürelerine uymadan sebep göstermeksizin feshetmesi mümkündür. Ancak kiraya veren bu durumda mahkemeye başvurarak zararlarının giderilmesini talep edebilir. Kural olarak kiracının bu şekilde erken tahliyesi durumunda kiraya verenin, söz konusu kiralananı aynı şartlarda kiraya vermesi için gerekecek süre bilirkişi raporuyla belirlenir ve bu miktar kiracıdan tazminat olarak alınıp kiraya verene verilir<sup>27</sup>.

Kiraya verenin ise sözleşmeyi bu yazımızda belirtilen geçerli fesih sebeplerinden birine dayanmaksızın feshetmesi mümkün değildir. Her ne kadar kiracı aleyhine yeni fesih sebepleri getirilmesini yasaklayan 354. maddenin yürürlüğü 2020 yılına kadar ertelenmiş olsa da doktrinde yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Kanun’un 8. maddesi uyarınca mevcut durumda da bu yasağın uygulanması gerektiği savunulmakta olup<sup>28</sup>, kanaatimizce bu yorum isabetlidir.

### **Av. Önder Kutay Şeker**

<sup>24</sup> Yargıtay 6. H.D. 2015/9285 E., 2016/2215 K.

<sup>25</sup> Yargıtay HGK 95/11998-114

<sup>26</sup> Prof. Dr. Alper Gümüş, ‘Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I’, 3. Bası, s.345

<sup>27</sup> Yargıtay 13. H.D. 2003/16643 E., 2004/7205 K.

<sup>28</sup> <http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/2015-1/11.pdf>