ÜREYHUKUK

MECURUN (KİRALANANIN) İŞYERİ GEREKSİNİMİ NEDENİYLE TAHLİYESİ

14.06.2022

Yazarlar: Sema Çelebi, Serdarhan Güler

Mecurlara bazen kiraya verenlerin bazen ise kiraya verenin altsoy ve üstsoy hısımlarının, eşinin veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerin, işyeri gereksinimi nedeni ile taşınmaları gerekmektedir. Özellikle son dönemde, emlak piyasasındaki artışa rağmen kiraya verenlerin kira bedellerinde, kanundaki azami artış oranlarından fazla artış yapamamaları, kiraya verenleri bu mecurları konut veya işyeri amacıyla kullanmaya itmektedir. Ancak gereksinim nedeni ile kiracıyı tahliye edebilmek için kanunda bazı şartlar aranmıştır. Bilgi notumuzda mecurların özellikle işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesi üzerinde durmaya çalışacağız.

Kiraya Veren, Gereksinim Nedeni İle Tahliye Davalarını Kendisi Dışında Kimlerin İhtiyacı İçin Açabilir?

Gereksinim nedeni ile tahliye davası, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 350'nci ve 351'inci maddesinde düzenleme alanı bulmuştur. TBK m. 350 uyarınca kiraya veren, tahliye davasını; kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi nedeni ile açabilmektedir.

Kiraya Veren, Kendisinin Ortağı Bulunduğu Tüzel Kişilik İçin Tahliye Davası Açamaz.

Kiraya veren, kendisi tarafından işyeri amacıyla kullanılmak üzere kiracısının tahliyesini talep edebilecekse de kendisinin ortağı olduğu bir tüzel kişiliğin, mecuru işyeri olarak kullanması gerektiğinden bahisle mecurun tahliyesini talep edemeyecektir. Zira 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 47'nci maddesi uyarınca tüzel kişiler, örgütlenmesini sağlayan kişi veya mal topluluklarından bağımsız olarak oluşan ve kendi kişilikleri olan varlıklardır. Dolayısıyla kiraya veren, esnaf veya adi ortaklık gibi tüzel kişiliğe sahip olmayan bir ortaklığın ortağı değilse, ortağı olduğu tüzel kişiliğin kullanımı için tahliye davası açamayacaktır.

Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2021/2159 E., 2021/4476 K. sayılı ve 21.4.2021 tarihli ilamında;

> *"Davacı, dava dilekçesi ve 25/11/2014 tarihli ihtarnamede, dava konusu kiralananın, kendi iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istediğini bildirmiş ise de, dosyada mevcut ticaret sicil kayıt bilgilerinden, ... Makine San. ve Tic.Ltd.Şti'nin kurucusunun ve münferiden temsile yetkilisinin ihtiyaçlı davacı olduğu; davacı beyanlarından dava konusu taşınmazda işletmek üzere, uzmanlık alanında şirket kurduğu anlaşılmaktadır. Nitekim bu husus, mahkemenin de kabulündedir. TBK'nun 350/1. maddesi, kiralananı iktisap eden kimsenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da iş yeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir.* ***Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi, şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Mahkemece bu hususun değerlendirilmesi suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir****."* şeklinde karar vermiştir[1].

Kiraya Verenin Gereksinimi Gerçek, Samimi ve Zorunlu Olmalıdır.

Kanunda gereksinim ibaresi kullanılmışsa da bu gereksinimin çerçevesi kanunda belirlenmemiştir. Ancak Yargıtay emsal kararlarında konut veya işyeri kullanma ihtiyacını somut olaya göre değerlendirip, ihtiyacın gerçek, samimi ve kiraya veren için zorunlu olup olmadığına göre gereksinimin bulunup bulunmadığını değerlendirmektedir.

Kural olarak ihtiyacın zorunlu olması, davayı açarken ve dava esnasında da ihtiyacın devam ediyor olması aranmaktadır[2]. Ancak istisnai olarak yakında doğacak olan muhakkak ihtiyaç için de dava açılabileceğini ifade etmek gerekir. İşyeri ihtiyacı nedeni ile tahliye isteminde kiraya verenin ihtiyacının varlığının kabulü için; mevcut işyerinin tahliye tehdidi altında bulunması veya mecurun yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması en azından halen iş yapılan yerle aynı nitelikte bulunması gerekir[3].

Keza Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2017/8534 E. 2018/509 K. sayılı ve 23.1.2018 tarihli ilamında da bu husus;

> *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 350/1 ve 351. maddelerine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için* ***ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir.*** *Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir.* ***Her iki halin birlikte olması gerekmez****. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise mahkemece kendiliğinden nazara alınamaz. Oysa* ***kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman***

---

[1] Ayrıca bknz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/8603 E., 2015/8905 K. sayılı ve 22.10.2015 tarihli ilamı.

[2] Yargıtay 6.H.D.nin 07/10/2013 tarih ve 2013/12592 E.-13630 K. sayılı ilamı ile, *".. davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerektiği, davalının bozmadan sonra 14.08.2012 tarihli dilekçesiyle, davaya konu taşınmazın yanındaki 50 m² olan ve lokanta olarak işletilen dükkanın yargılama sırasında boşaltılarak mülk sahibine teslim edildiğini, halen boş olduğunu, mahallinde keşif yapıldığında bu hususun açıkça görüleceğini bildirdiği, buna göre ihtiyacın devam edip etmediği, boşalan yerin ihtiyaca elverişli olup olmadığı yönünden mahallinde yeniden keşif yapılmak suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerektiği.."* gerekçesiyle Yerel Mahkeme kararın bozulmuştur.

[3] YAVUZ Nihat, Kira Hukuku, 6. Baskı, Ankara – 2018, s. 714.

bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir.

Somut olayda; davacı, halen kirada kırtasiye işini yürüttüğünü beyan ettiğinden, mahkemece davaya konu kiralanan taşınmaz ile davacının halen kiracı olarak faaliyetini sürdürdüğü taşınmaz karşılaştırılarak hangisinin daha üstün nitelikte olduğu tespit edilip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir." şeklinde açıklanmıştır.

Ayrıca samimiyetin ispatı için **mecur, içerisinde yapılacağı iddia edilen işe uygun olması gerekmektedir.** Örnek vermek gerekirse mesken olarak kullanılmakta olan bir mecurun işyeri ihtiyacı nedeni ile tahliye ettirmek isteyen kiraya veren, öncelikle mecurun bulunduğu taşınmazdaki diğer tüm kat maliklerinden 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. Maddesi uyarınca muvafakat alması gerekir[4]. Ayrıca mecurun yapılmak istenen işin yapılmasına elverişli nitelikleri haiz olduğu mahkemece tespit edilmelidir. Elverişli olmayan veya gerekli izinlere sahip olmayan mecurda işyeri açamayacağı için açılan tahliye davası da samimi olarak nitelendirilemeyecektir. Ancak hatırlatmakta fayda var ki her olay kendisi içerisinde özel birtakım durumlar barındırdığı için hangi halde samimiyetin var olduğu hangi halde samimiyetin bulunmadığı yeknesak biçimde ifade edilemeyecektir.

Gereksinim Nedeni İle Tahliye Davası Hangi Sürelerde Açılabilir?

TBK'nın 350'nci maddesi uyarınca kiraya veren, kiralananı tahliye amacıyla; belirli süreli sözleşmelerde sözleşme süresinin sona ermesini takip eden ay içerisinde, belirsiz sözleşmelerde ise fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açması gerekir. TBK m. 351'de mecuru yeni edinen mail bakımından istisnai bir düzenleme yer almakta olup buna göre; kiralananı sonradan edinen kişi, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.

Ancak TBK'nın 353. maddesinde kiraya verenin, en geç davanın açılması için öngörülen süre içerisinde dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesi halinde, dava açma süresinin, bir kira yılı için uzamış sayılacağı hususu hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle dava açma sürelerinde çekilecek ihtar dava açma süresini o kira dönemi boyunca uzatacaktır.

Konu ile ilgili doğrudan bağlantılı Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin, 2018/7829 Esas, 2019/131 Karar ve 15.1.2019 tarihli güncel bir ilamında da;

"(...) ihtiyaçlının bakıma muhtaç olduğu ve çocuklarına yakın yaşamak istediğini ve ihtiyaç iddiasını doğruladıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kabulü icab eder. Mahkemece, ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir."

şeklinde karar verilmiştir.

Tahliye Davalarının Açılmasında Yetkili ve Görevli Mahkeme Neresidir?

Tahliye davalarında yetkili mahkeme kiralananın bulunduğu yer mahkemesi (TBK m. 89 uyarınca sözleşmenin icra olunacağı yer) olmakla birlikte, davalının ikametgâhının bulunduğu yer mahkemeleri de genel yetkilidir.

[4] Bknz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 1997/650 E. 1997/838 K. sayılı ve 03.02.1997 tarihli ilamı.

Tahliye davalarında görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir. Bu noktada belirtmek gerekir ki Yargıtay, tarafların ticari işletmelerine ilişkin olsa dahi kira sözleşmelerinden kaynaklanan ticari davalarda Ticaret Mahkemelerinin değil Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevli olduğu görüşündedir[5].

Tahliye Davalarında Harca Esas Değer Bir Yıllık Kira Bedeli Üzerinden Belirlenir

Gayrimenkulün tahliyesi davalarında 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 17'nci maddesi uyarınca yazılı mukavele olsun veya olmasın bir yıllık kira bedeli üzerinden karar ve ilam harcı alınır.

Kiraya Veren, Gereksinim Amacıyla Kiralananın Boşaltılmasını Sağladığında, Haklı Sebep Olmaksızın, Kiralananı Üç Yıl Geçmedikçe Eski Kiracısından Başkasına Kiralayamaz.

Yeniden kiralama yasağı başlıklı TBK m. 355 uyarınca *"(1)* ***Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz****. (2) Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. (3)* ***Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.****"*

Bu noktada önemli olan husus; TBK m. 355 uyarınca tazminat kazanabilmek için kiracıların, mecuru bir yargı kararı ile tahliye etmesi gerekmektedir. Kiraya veren tarafından gönderilen ve mecura gereksinim duyduğundan bahisle çekilen ihtar sonucu mecuru tahliye eden kiracı, tahliyeden sonraki 3 yıl içinde mecur başkasına kiralansa dahi tazminata hak kazanamayacaktır.

Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2017/4632 E., 2019/1687 K. sayılı ve 28.2.2019 tarihli ilamı uyarınca;

> *"Somut olayda; davacının 01.05.2011 başyangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı iken davalılar tarafından 17.10.2014 tarihli ihtarname ile kızları Berrin' in konut ihtiyacı nedeniyle taşınmazın tahliyesinin talep edildiği, bu ihtarname sonucunda davacının kiralananı tahliye ettiği ve taşınmazın 01.03.2015 başlangıc tarihli sözleşme ile üçüncü kişiye kiralandığı hususlarında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalılar gereksinim, yeniden inşaa ve imar amacıyla bir tahliye davası açmamıştır.* ***Davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır.*** *Bu durumda mahkemece davanın bu gerekçe ile reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesinin doğru olmadığı anlaşılmıştır."*

[5] Yargıtay 20. HD. 04.02.2019, E. 2018/6462, K. 2019/558; Yargıtay 23. HD. 05.12.2019, E. 2018/1293, K. 2019/5145.

İsmail Paşa Sok. No: 77
34718 Koşuyolu, Kadıköy/İstanbul
Tel : +90 0216 327 27 00 pbx
Faks : +90 0216 327 27 44
https://www.urey.av.tr

Bu bilgi notu ve varsa ekleri, sadece bilgilendirme amacıyla tarafınızla paylaşılmıştır. Bu bilgi notu, uygun yasal tavsiye olmaksızın herhangi bir özel durumda veya somut olayda uygulanmamalıdır. Bu bilgi notu, diğer internet adreslerinin linklerini içerebilir, ÜreyhukuK kendisine ait olmayan web sitelerinden hiçbir şekilde sorumlu değildir ve herhangi bir web sitesi ile ilgili bilgileri, içeriği, sunumu veya doğruluğu onaylamaz, açık veya zımni herhangi bir garanti vermez. Bu bilgi notunun telif hakları ÜreyhukuK'a ait olup işbu bilgi notu ÜreyhukuK'un önceden yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz, çevrilemez ve değiştirilemez.