

## YENİ MALİKİN İHTİYAÇ NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRMESİ VE KİRACININ TAHLİYESİ

Av.Anıl Güven

TBK'nun 351. maddesinde yer alan “*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.*” **hükmü gereğince kiralananı sonradan edinen kişi, kanunda belirtilen şartlara uymak koşuluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir ve kiracıyı tahliye ettirebilir.**

### YENİ MALİK TAHLİYE DAVASINI NE ZAMAN AÇABİLİR?

Taşınmazı satın alan yeni malikin tahliye davasını açmak için iki adet seçimlik hakkı bulunmaktadır. Yeni malik, dilerse edinme tarihinden itibaren bir ay içinde ihtiyaç zorunluluğunu yazılı bir ihtarla kiracıya bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açabileceği bir dava ile sona erdirebileceği gibi dilerse de kira sözleşmesinin süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde de tahliye davasını açabilecektir. **Burada dikkat edilmesi gereken en önemli nokta bir aylık sürelerle ilişkin olan düzenlemedir.** Yeni malik, kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde yazılı ihtar çekmez ise altı ay sonra tahliye davası açma hakkını yitirecektir ya da kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde tahliye davası açmaz ise artık bu hakkını ancak gelecek kira döneminin sonunda kullanabilecektir.

### İHTİYACIN NİTELİĞİ NE OLMALIDIR?

TBK, yeni malikin kiracıyı tahliye etmesi için kiralananı ihtiyacı olması gerektiğini belirtmekle yetinmiş fakat neyin ihtiyaç olarak kabul edilebileceğinden bahsetmemiştir. Bu noktada, ihtiyaç kavramı üzerinde durmak gerekecektir. Yargıtay, ihtiyaç kavramını her somut olay için ayrı değerlendirmekte ve ihtiyacın gerçek, samimi, zorunlu ve devamlılık arz

eden niteliklerde olmasını aramaktadır. Örneğin; sadece nişanlanma safhasının gerçekleşmesi ihtiyaç olarak kabul edilmezken, ekonomik özgürlüğü olan reşit bir bireyin ailesinden ayrı bir evde yaşamak istemesi ihtiyaç olarak kabul edilmiştir ve tahliye kararına hükmedilmiştir. Bir başka örnek olarak, sadece tatil amaçlı Türkiye'ye gelen yeni malikin bu gereksinimi ihtiyaç olarak kabul edilmezken, yurtdışından kesin dönüş yapılması ihtiyaç olarak kabul edilmiştir.

Bu noktada, yeni malikin de kiracı konumunda olduğu durumlara değinmek gerekir. Yeni malik artık kiracı konumunda olmak istemeyip satın aldığı taşınmaza geçmek istemesi durumunda ne olacaktır? Yargıtay, bu durumda da salt kiracı konumunda bulunmanın ihtiyaç olarak kabul edilemeyeceği görüşünü savunmakta ve yeni malikin de tahliye tehdidi altında olması gerektiğini belirtmektedir. Bu nedenle, yeni malikin tahliye tehdidi altında olması örneğin yeni malike tahliye konulu ihtar çekilmesi ya da yeni malike karşı açılmış olan bir tahliye davasının mevcut olması halinde ihtiyaç kavramının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan bahsedilebilecektir.

## **İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI KİM TARAFINDAN VE HANGİ KİŞİLERİN İHTİYACI İÇİN AÇILABİLİR?**

TBK'na göre ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını yalnızca **yeni malik olması nedeniyle kiraya veren konumuna gelmiş** kişi veya kişiler açabilir. Yeni malik tek bir gerçek kişi olabileceği gibi birden fazla gerçek kişi veya tüzel kişilik de olabilir. Bu durumda, tahliye davası açacak kişinin belirlenmesi gerekecektir. Yeni malikin tek bir gerçek kişi olması durumunda bu kişi tahliye davası açma hakkını tek başına kullanabilecektir. Ancak, yeni malikin iki kişi örneğin konut sahibi evli bir çift olduğunu düşünürsek bu durumda tahliye davasını eşler birlikte açmak zorunda kalacaktır. Bir diğer örnek olarak; yeni malik tarafından satın alınan taşınmaz paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz ise paydaşların çoğunluğu, elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz ise tüm paydaşlar beraber tahliye davasını açabilecektir.

Kiraya veren konumundaki yeni malik sadece kendi ihtiyacı değil eşi, altsoyu (çocuktorun), üstsoyu (anne-baba ve onların anne-babaları) veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı için de tahliye davasını açabilecektir. Kanun koyucu tarafından maddede kendisine yer bulan **bakmakla yükümlü olduğu kişiler** kavramı ise kardeşler açısından önemlidir. Gerçekten de, TMK'nun 364. maddesi ile yardım edilmediği takdirde yoksulluğa düşecek kardeşlere nafaka yükümlülüğü getirilmiş olmakla yeni malik, kardeşinin bu anlamda ihtiyacı olduğundan bahisle de tahliye davasını açabilecektir.

## **İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME NERESİDİR?**

HMK'nun 8. maddesinde yer alan “*Kiralanan taşınmazların tüm uyuşmazlıkları ile ilgili davalar, kira bedeline bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülür.*” hükmü gereğince SULH HUKUK MAHKEMELERİ görevlidir. Yetkili mahkeme ise yine HMK hükümlerince belirlenecektir. Bu anlamda ilk olarak davalının yerleşim yeri genel yetkili mahkemedir. Kiracı alt kira sözleşmesi yapmamışsa hali hazırda yerleşim yeri zaten kiralanan taşınmazın bulunduğu yer olacaktır. Bunun yanında yine HMK hükümleri gereğince kira sözleşmesinde yetkili mahkeme belirlenmiş olabilir. Eğer kira sözleşmesinde kesin ve tek olarak herhangi bir yer Mahkemesi yetkili kılınmışsa artık tahliye davası yalnızca o yer mahkemesinde görülebilecektir. Örneğin, kira sözleşmesinde “*İşbu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda Ankara Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir.*” şeklinde bir hükmün varlığı halinde artık dava yalnızca ANKARA SULH HUKUK MAHKEMELERİNDE görülebilecektir.

## **İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASININ KAZANILMASI HALİNDE KİRACININ TAHLİYESİ VE İSTİNAF KANUN YOLU SÜRECİ NASIL İŞLER?**

İhtiyaç nedeniyle açılan tahliye davasının ilk derece mahkemesinde kazanılması halinde ilamlı icra takibiyle kiracının kiralananı 7 gün içinde tahliye etmesi istenebilir. ANCAK, davalı konumundaki kiracı istinaf yolunu kullanmayı tercih etmişse, tahliye konulu ilamlı icra takibini 3 aylık kira bedelini depo etmek koşuluyla durdurabilir. Böyle bir durumda istinaf sürecinin sonlanması beklenemez ve Bölge Adliye Mahkemesinin kararına göre süreç şekillenecektir.

## **TAŞINMAZ TAHLİYE EDİLDİKTEN SONRA BAŞKASINA KİRALANABİLİR Mİ?**

Yukarıda bahsedilen sürecin tamamlanması ve taşınmazın tahliye edilmesi ile sonuçlanmasından sonra kural olarak TBK'nun 355. maddesinde yer alan “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*” hükmü gereğince yeni malik taşınmazı 3 yıl boyunca eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Aksi davranılması ve

taşınmazın başka bir kiracıya kiralanması halinde yine aynı maddede düzenlenen “*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.*” hükmü gerçinçe **en az 1 yıllık kira bedelini eski kiracısına tazminat olarak ödemek zorunda kalabilir. Bu nedenle de,** yeni malik, ihtiyaç nedeniyle tahliye ettirdiği taşınmazı tekrar kiralamak istiyorsa söz konusu taşınmazı aynı şartlarda kiralayabileceğini eski kiracısına ihtar ve tebliğ etmeli ve olumsuz bir cevap ya da cevap alınamaması halinde tekrar kiraya vermelidir.