

### TERMINATION AND RE-LEASE PROHIBITION OF LESSOR/NEW OWNER IN RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACE LEASES DUE TO SPECIAL NEEDS OR RECONSTRUCTION AND ZONING

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYA VERENİN/ YENİ MALİKİN İHTİYACI YAHUT YENİDEN İNŞA VE İMAR NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN FESHİ VE YENİDEN KİRAYA VERME YASAĞI

MİHRİ CEREN AKTAN  
YUNUS EMRE BAŞ

#### ABSTRACT

The reasons for the termination of the lease agreements regarding the residence and/or roofed workplace rental by the lessor and the evacuation of the residence and/or roofed workplace that is the subject of the lease agreement are considered within the scope of the limited number principle in the Turkish Code of Obligations No. 6098 ("TCO"). One of the situations in which the lease agreements regarding the residential and/or roofed workplace rental can be terminated by the lessor is the "requirement, reconstruction and zoning" listed in Article 350 of the TCO, while the other is the "requirement of the new owner" listed in Article 351 of the TCO. In the event that all of the conditions listed in Article 350 of the TCO are fulfilled, the lessor, in the event that all of the conditions listed in Article 351 of the TCO are fulfilled, the new owner who acquires the leased property subject to the lease agreement may request the termination of the lease agreement and the eviction of the leased property with an eviction lawsuit to be filed by the court.



#### KEYWORDS

LEASE AGREEMENT, LESSEE, LESSOR, NEW OWNER, REQUIREMENT, RECONSTRUCTION AND ZONING, PROHIBITION OF RE-HIRE, INDEMNITY.

#### ÖZET

Konut ve/ veya çatılı işyeri kirasına ilişkin kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafından feshine ve kira sözleşmesinin konusunu oluşturan konut ve/ veya çatılı işyerinin tahliyesine ilişkin sebepler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ("**TBK**") sınırlı sayı ilkesi kapsamında sayılmaktadır. Konut ve/ veya çatılı işyeri kirasına ilişkin kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafından feshedebileceği hallerden biri TBK m. 350'de sayılan "gereksinim, yeniden inşa ve imar" iken bir diğeri ise TBK m. 351'de sayılan "yeni malikin gereksinimi"dir. TBK m. 350'de sayılan koşulların tümünün gerçekleşmesi halinde kiraya veren, TBK m. 351'de sayılan koşulların tümünün gerçekleşmesi halinde ise kira sözleşmesine konu kiralananı iktisap eden yeni malik, açacağı bir tahliye davası ile kira sözleşmesinin feshine ve kiralananın tahliyesine mahkeme tarafından karar verilmesini talep edebilir.



#### ANAHTAR KELİMELER

KİRA SÖZLEŞMESİ, KİRACI, KİRAYA VEREN, YENİ MALİK, GEREKSİNİM, YENİDEN İNŞA VE İMAR, YENİDEN KİRALAMA YASAĞI, TAZMİNAT.

## PART 15

In the event that all of the conditions listed in Article 350 of the TCO are fulfilled, the lessor, in the event that all of the conditions listed in Article 351 of the TCO are fulfilled, the new owner who acquires the leased property subject to the lease agreement may request the termination of the lease agreement and the eviction of the leased property with an eviction lawsuit to be filed by the court.

TBK m. 350'de sayılan koşulların tümünün gerçekleşmesi halinde kiraya veren, TBK m. 351'de sayılan koşulların tümünün gerçekleşmesi halinde ise kira sözleşmesine konu kiralananı iktisap eden yeni malik, açacağı bir tahliye davası ile kira sözleşmesinin feshine ve kiralananın tahliyesine mahkeme tarafından karar verilmesini talep edebilir.

## I. INTRODUCTION

Paragraph 1 of Article 350 of the TCO stipulates that "If there is an obligation to use the rented property for himself, his wife, subordinate, supersouse or other persons whom he is obliged by law, due to the need for housing or workplace,... In certain term contracts, at the end of the period, it can be terminated within one month starting from the date to be determined in compliance with the termination period and the periods stipulated for the notice of termination in accordance with the general provisions on rent in indefinite term contracts." Accordingly, the lessor has the opportunity to file an eviction lawsuit against the lessee if he/she and/or his/her relatives listed in Paragraph 1 of Article 350 of the TCO (his/her spouse, subordinate family, senior family or dependents as required by law) need the leased property as a residence or workplace. Accordingly, in the eviction case to be filed by the lessor, the court will evaluate whether its requirement is genuine and sincere.

Pursuant to paragraph 2 of Article 350 of the TCO, "If the lease needs to be repaired, expanded or replaced for the purpose of reconstruction or zoning, and the use of the lease is impossible during these works,... In certain term contracts, at the end of the period, it can

## I. GİRİŞ

TBK m. 350/1 "Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakımına yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir." şeklinde düzenlenmektedir. Buna göre kiraya veren, kendisinin ve/veya TBK m. 350/1'de sayılan yakınlarının (eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakımına yükümlü olduğu kişilerin) kiralananı konut veya işyeri olarak gereksinim duyması durumunda kiracıya karşı tahliye davası açma imkanına sahiptir. Bu doğrultuda kiraya veren tarafından açılacak tahliye davasında mahkeme, gereksiniminin gerçek ve samimi olup olmadığını değerlendirecektir.

TBK m. 350/2 uyarınca ise "Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin ge-



be terminated within one month starting from the date to be determined in compliance with the termination period and the periods stipulated for the notice of termination in accordance with the general provisions on rent in indefinite term contracts". Accordingly, the lessor has the opportunity to file an eviction lawsuit against the lessee in cases where it is necessary to substantially repair, expand or replace the leased property and it is impossible to use the leased property during this period. "If the leased property changes hands for any reason after the conclusion of the contract, the new owner becomes a party to the lease contract." according to Paragraph 1 of Article 310 of the TCO, the new owner who acquires the leased property will become a party to the lease agreement upon the acquisition of the leased property, and the new owner who acquires the leased property will have the opportunity to file an eviction lawsuit against the lessee based on paragraph 2 of Article 350 of the TCO.

Finally, pursuant to Article 351 of the TCO, "If the person who subsequently acquires the leased property has an obligation to use it for himself, his spouse, his descendants, or other persons whom he is obliged to look after due to housing or workplace needs, may terminate the lease with a lawsuit to be filed after six months, provided that the lessee is notified in writing within one month from the date

nel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir". Buna göre kiraya veren, kiralananın esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli olduğu ve bu süre zarfında kiralananın kullanımının imkânsız olduğu durumlarda, kiracıya karşı tahliye davası açma imkanına sahiptir. "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." hükmünü havi TBK m. 310/1 uyarınca kiralananı iktisap eden yeni malik, kiralananın iktisap edilmesi ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğinden, kiralananı iktisap eden yeni malik de TBK m. 350/2'e dayanarak kiracıya karşı tahliye davası açma imkanına sahip olacaktır.

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



## PART 15

of acquisition. The person who acquires the leased property can use the right to terminate the contract due to the need, if he wishes, by opening a case within a month starting from the end of the contract period.”. Unlike Article 350 of the TCO, the person who can request the termination of the lease agreement and the evacuation of the leased property under Article 351 of the TCO is the owner who subsequently acquires the leased property. The new owner has the opportunity to file an eviction lawsuit against the lessee if he/she and/or his/her relatives listed in paragraph 1 of Article 351 of the TCO (his/her spouse, subordinate family, senior family or dependents as required by law) need the leased property as a residence or workplace.

In summary, in cases where a lease agreement related to the lease of immovable property is desired to be terminated due to the requirement of (i) the lessor or the relatives listed in Paragraph 1 of Article 350 of the TCO, the TCO will find application areas in paragraph 1 of Article 350 of the TCO; (ii) in cases where it is desired to be terminated due to the requirement of the new owner or the relatives listed in paragraph 1 of Article 351 of the TCO, the TCO will find application areas in Article 351; (iii) in cases where the lease is desired to be terminated due to the necessity of reconstruction and/or zoning, Article 350/2, 3 of the TCO will be applicable regardless of whether the reconstruction and zoning is requested by the lessor or the new owner who later acquires the leased property.

da kullanılabilir”. TBK m. 350’den farklı olarak TBK m. 351 tahtında kira sözleşmesinin feshini ve kiralananın tahliyesini talep edebilecek kişi, kiralananı sonradan edinen maliktir. Yeni malik, kendisinin ve/veya TBK m. 351/1’de sayılan yakınlarının (eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin) kiralananı konut veya işyeri olarak gereksinim duyması durumunda kiracıya karşı tahliye davası açma imkanına sahiptir.

Özetle, taşınmaz kirasına ilişkin bir kira sözleşmesinin; (i) kiraya verenin yahut TBK m. 350/1’de sayılan yakınlarının gereksinimi nedeniyle feshedilmek istendiği durumlarda TBK m. 350/1; (ii) kiralananı sonradan iktisap eden yeni malikin yahut TBK m. 351/1’de sayılan yakınlarının gereksinimi nedeniyle feshedilmek istendiği durumlarda TBK m. 351; (iii) kiralananın yeniden inşa ve/veya imarının gerekli olması nedeniyle feshedilmek istendiği durumlarda ise, yeniden inşa ve imarın kiraya veren tarafından mı yoksa kiralananı sonradan iktisap eden yeni malik tarafından mı talep edildiğinden bağımsız olarak TBK m. 350/2, 3 uygulama alanı bulacaktır.



## FOOTNOTE

1 İbrahim Gül, “Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği”, Yeditepe University Faculty of Law Journal, Volume 18, Issue 2, 2021, p. 940.

2 Gül, p. 941; Yargıtay 3. H.D., T. 27.03.2019, E. 2019/1642, K. 2019/2625. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>)

3 Ercan Akyiğit, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, p. 177.

4 Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Volume 1/2, 4. Edition, İstanbul 2008, p. 256.

5 Yargıtay 6. H.D., T. 09.05.1994, E. 1994/5031, K. 1994/5276. (<https://www.lexpera.com.tr/>).

## II. REASONS ARISING FROM THE LESSOR

## A. Need of Lessor and/or New Owner

Pursuant to paragraph 1 of Article 350 of the TCO, the lessor may request the termination of the lease agreement and the eviction of the leased property with an eviction lawsuit to be filed by him/ her, if he/ she, his/ her spouse, his/ her descendants, or other persons he/she is obliged to look after needs housing and/or workplace. The lessor cannot request evacuation for the requirement of his relatives other than those listed<sup>1</sup>. Pursuant to paragraph 1 of Article 351 of the TCO, if the new owner acquires the leased property afterwards, if the relatives listed in paragraph 1 of Article 351 of the TCO need to use the leased property as a residence and/or workplace, provided that they notify the lessee in writing within one month from date of acquisition of the leased property, they have been given the opportunity to terminate the lease agreement and request the eviction of the leased property through an eviction lawsuit to be filed six months after the date of acquisition<sup>2</sup>.

## 1. Conditions

## a. Finding the Need for Housing and/ or Roofed Workplace

The basic condition sought under paragraph 1 of Article 350 and paragraph 1 of Article 351 of the TCO is the emergence of the need for the lessor/new owner or the lessor’s relatives/ relatives of the new owner (spouse, descendants or dependents under the law) to use the leased property personally. In short, housing or workplace needs of the lessor/new owner or his/ her related relatives should arise<sup>3</sup>. Even if the contract to be terminated is related to the housing rent, it is sufficient to terminate the contract if the lessor/new owner or their relatives need it to be used as a workplace<sup>4</sup>. No doubt the opposite is also true. According to a decision made by the Supreme Court in 1994<sup>5</sup>, it was emphasized that the fact that the leased property is registered as a residence in the land registry will not change the result. Although the Turkish Code of Obligations was not in force at the time of the said decision, the Law of

## II. KIRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEP- LER

## A. Kiraya Veren ve/ veya Yeni Malikin İhtiyacı

TBK m. 350/1 uyarınca kiraya veren, kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ve/ veya işyeri ihtiyacı varsa, açacağı bir tahliye davası ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesini ve kiralananın tahliyesini talep edebilir. Kiraya veren, sayılanlar dışındaki yakınlarının gereksinimi için tahliye isteminde bulunamaz<sup>1</sup>. TBK m. 351/1 uyarınca kiralananı sonradan iktisap eden yeni malike ise, TBK m. 351/1’de sayılan yakınlarının kiralananı konut ve/ veya işyeri olarak kullanılmak üzere gereksinim duyması halinde, kiralananı iktisap ettiği tarihten başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kiralananın iktisap edildiği tarihten altı ay sonra açacağı bir tahliye davası yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesini ve kiralananın tahliyesini talep etme imkânı tanınmıştır<sup>2</sup>.

## 1. Şartları

## a. Konut ve/ veya Çatılı İşyeri İhtiyacının Bulunması

TBK m. 350/1, m. 351/1 tahtında aranan temel şart, kiraya verenin/ yeni malikin veya kiraya verenin/ yeni malikin TBK’da sayılan yakınlarının (eş, altsoy, üstsoy veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler), kiralananı şahsen kullanma ihtiyacının ortaya çıkmasıdır. Kısacası, kiraya verenin/ yeni malikin veya ilgili yakınlarının konut veya işyeri ihtiyacı doğmalıdır<sup>3</sup>. Sona erdirilmek istenen sözleşme konut kirasına ilişkin olsa dahi, kiraya verenin/ yeni malikin veya ilgili yakınlarının kiralananı işyeri olarak kullanılmak üzere ihtiyaçlarının olması, sözleşmenin sona erdirilmesi noktasında yeterlidir<sup>4</sup>. Hiç şüphesizdir ki tam tersi de geçerlidir. Yargıtay’ın 1994 yılında verdiği bir karara<sup>5</sup> göre, kiralananın tapuda konut olarak kayıtlı olmasının sonucu değiştirmeyeceği vurgulanmıştır. Her ne kadar söz konusu kararın verildiği tarihte TBK yürürlükte olmayıp 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayri-

## DİPNOT

1 İbrahim Gül, “Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 18, S. 2, 2021, s. 940.

2 Gül, s. 941; Yargıtay 3. H.D., T. 27.03.2019, E. 2019/1642, K. 2019/2625. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

3 Ercan Akyiğit, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s. 177.

4 Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 1/2, 4. Baskı, İstanbul 2008, s. 256.

5 Yargıtay 6. H.D., T. 09.05.1994, E. 1994/5031, K. 1994/5276. (<https://www.lexpera.com.tr/>).



## PART 15

## FOOTNOTE

6 Murat İnceoğlu, Kira Hukuku: Volume 2, 1st Edition, İstanbul 2014, p. 341.

7 Yargıtay 6. H.D., T. 26.12.1995, E. 1995/12579, K. 1995/12612. (https://www.hukukturk.com/yargitay-kararlari).

8 Yargıtay 6. H.D., T. 15.10.1987, E. 1987/7540, K. 1987/9858. (https://www.hukukturk.com/juditay-decisions).

9 Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, p. 357.

10 Tandoğan, p. 248; Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Edition, İstanbul 2012, p. 343.

11 Yargıtay 6. H.D., T. 22.03.2007, E. 2007/1360, K. 2007/3234 (https://www.lexpera.com.tr/); Yargıtay 6. H.D., T. 20.05.1996, E. 1996/1476, K. 1996/4814. (https://www.lexpera.com.tr/).

12 Yargıtay 6. H.D., T. 15.04.1986, E. 1986/3867, K. 1986/5321. (https://www.lexpera.com.tr/).

13 Yargıtay 6. H.D., T. 16.11.1989, E. 1989/15558, K. 1989/17758. (https://www.hukukturk.com/yargitay-kararlari).

14 Yargıtay 6. H.D., T. 25.09.2003, M. 2003/6287, K. 2003/6402. (https://www.hukukturk.com/yargitay-kararlari).

15 Yargıtay 6. H.D., T. 08.02.1990, E. 1990/1242, K. 1990/1549. (https://www.lexpera.com.tr/).

16 Yargıtay 6. H.D., T. 07.04.2011, E. 2011/753, K. 2011/4422. (https://www.lexpera.com.tr/).

Obligations numbered 818 and the Law on Real Estate Leases numbered 6570 were in effect, similar to paragraph 2 of Article 351 of the TCO, Article 7(b), 7(c) of the Law on Real Estate Leases numbered 6570 stipulates that if the lessor himself or his spouse or children need to use the leased property as a residence or to perform a profession or art personally, an eviction lawsuit can be filed against the lessee. According to İnceoğlu, it is not possible to accept that a place that is a residence and registered as a residence in the title deed cannot be sued due to the need for housing just because it is rented as a workplace<sup>6</sup>.

In order for the landlord/ new owner to file an eviction lawsuit due to necessity, it is first necessary to have a need to use the real estate in question as a residential and/ or roofed workplace. For example, if the lessor/ new owner lives in another rented property, a presumption for the presence of housing needs may occur<sup>7</sup>. The fact that the lessor/ new owner is under the threat of evacuation is not necessary for the need to use it. It would not be appropriate to agree with the decision of the Supreme Court<sup>8</sup> that the housing needs of a person who is not threatened with eviction are not real and sincere.

The fact that the lessor/ new owner has to stay with others may also indicate the existence of this need<sup>9</sup>. The fact that the child, grandchild or one of the relatives of the lessor/ new owner living with him/ her getting married is undoubtedly a sign of the need. Even if there is no marriage, it is considered sufficient for an adult to want to go to the residence and live on their own<sup>10</sup>. The Supreme Court also has decisions that a person, who<sup>11</sup> is an adult, cannot be forced to live with his/ her family members. In some decisions<sup>12</sup>, of the Supreme Court, it is investigated whether the adult individual has the economic power to meet the housing costs. However, it is possible that the lessor/ new owner has the economic power to cover the costs of both residences. Therefore, it would not be appropriate to look at the economic power of the adult individual. In a decision<sup>13</sup> of Supreme Court, it was not accepted as a need for the immature child to go to another residence within the same provincial boundaries just to study.

Examples of reasons for needing the leased property can be the leased property is close to the hospital where a sick person is treat-

menkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanmaktaydıysa da TBK m. 351/2'ye benzer şekilde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 7(b), 7(c)'de, kiraya verenin kendisinin veya eşinin veya çocuklarının, kiralanan gayrimenkulü mesken olarak yahut bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacı olması durumunda kiracıya karşı tahliye davası açılabilmesi düzenlenmektedir. İnceoğlu'na göre konut niteliğinde olan ve tapuda konut olarak kayıtlı olan bir yerin sırf işyeri olarak kiralandığı için konut ihtiyacı sebebiyle dava açılmayacağı kabul etmek mümkün görülmemektedir<sup>6</sup>.

Kiraya verenin/ yeni malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması için ilk olarak söz konusu taşınmazı konut ve/ veya çatılı işyeri olarak kullanma yönünde bir ihtiyacının olması gereklidir. Örneğin kiraya veren/ yeni malik, başka bir taşınmazda kirada oturuyorsa konut ihtiyacı varlığına yönelik karine oluşabilecektir<sup>7</sup>. Kiraya verenin/ yeni malikin tahliye tehdidi altında olması, kullanma ihtiyacı için gerekli değildir. Tahliye tehdidinde olmayan birinin konut ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığı yönündeki Yargıtay kararı<sup>8</sup> katılmak yerinde olmayacaktır.

Kiraya verenin/ yeni malikin başkalarının yanında kalacak zorunda olması da bu ihtiyacın varlığını gösterebilir<sup>9</sup>. Kiraya verenin/ yeni malikin kendisiyle birlikte yaşayan çocuğunun, torununun veyahut kanunda sayılan yakınlarından birinin evlenecek olması da hiç şüphesiz ihtiyacın varlığına işarettir. Evlilik söz konusu olmasa dahi ergin kimsenin kendi başına konuta çıkmak istemesi bile yeterli kabul edilmektedir<sup>10</sup>. Yargıtay'ın da ergin olan bir kimsenin aile bireyleri ile oturmaya zorlanamayacağı yönünde kararları<sup>11</sup> mevcuttur. Yargıtay, bazı kararlarında<sup>12</sup> ergin bireyin konut masraflarını karşılayacak ekonomik güçte olup olmadığını araştırmaktadır. Fakat kiraya verenin/ yeni malikin iki konutun da masraflarını karşılayacak ekonomik güce sahip olması mümkündür. Dolayısıyla ergin bireyin ekonomik gücüne bakılması yerinde olmayacaktır. Yargıtay bir kararında<sup>13</sup> ergin olmamış çocuğun sırf ders çalışmak için aynı il sınırları içinde başka konuta çıkmasını bir ihtiyaç olarak kabul etmemiştir.

Kiralananın hasta bir kimsenin tedavisinin gerçekleştiği hastaneye yakın olması<sup>14</sup>, sağlığına daha uygun bir yer olması<sup>15</sup>, apartmanda asansör bulunması, kiraya verenin/ yeni malikin veya ilgili yakınlarının kiralananına

ed<sup>14</sup>, is a more suitable place for his/ her health<sup>15</sup>, there being an elevator in the apartment, or the lessor/ new owner or his/ her related relatives need the leased property. It can also be considered in this context that the lessor/ new owner, who cannot fit into the current workplace, needs the leased property to grow his/ her business<sup>16</sup>.

## b. The Need is Real and Sincere

As accepted by the established case-law of Supreme Court, the housing and/ or workplace needs of the persons listed in the provisions of paragraph 1 of Article 350 and paragraph 1 of Article 351 of the TCO must be real, sincere and mandatory also the plaintiff must prove this issue. The expression of "obligation to use" in the provisions of paragraph 1 of Article 350 and paragraph 1 of Article 351 of the TCO is in accordance with the rule of honesty. In cases where the lessor/ new owner requests eviction for the purpose of increasing the rent, disturbing the lessee, getting rid of the lessee, selling the house and/ or workplace more easily (in terms of the lessor), it will be accepted that there is no real need and the claim of need does not reflect the truth.

The circumstances of the concrete event are expected to show that the need is sincere. In addition to the fact that the need is real, sincere and necessary, the need in question should be continuous. Accordingly, the need that is not continuous, a temporary need, reason for evacuation not being able to be made, and the need that has not yet arisen or that depends on a long period of time cannot be accepted as the reason for evacuation. For example, situations such as putting the immovable property on sale and renting it to someone else show that the need is not real, sincere and mandatory. Moreover, as explained more in detail below, "prohibition of re-leasing" will be applicable when leasing an immovable to third parties within three years of the date of eviction. In this sense, whether the need is sincere or not will be examined by the judge in each concrete case. When determining this situation, the judge should take into account the social, economic, cultural, professional and health status of the lessor/ new owner and his/ her related relatives.

Although a real, sincere, compulsory and continuous need is absolutely necessary,

ihtiyacı duymasındaki sebeplere örnek gösterilebilir. Halihazırdaki işyerine sığamayan kiraya verenin/ yeni malikin, işlerini büyütmek için kiralanan ihtiyacı duyması da bu kapsamda değerlendirilebilir<sup>16</sup>.

## b. İhtiyacın Gerçek ve Samimi Olması

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında kabul edildiği üzere, TBK m. 350/1, m. 351/1 hükümlerinde sayılan kişilerin konut ve/ veya işyeri gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olması ve bu hususu davacının ispatlaması gerekir. TBK m. 350/1, m. 351/1 hükümlerinde yer alan "kullanma zorunluluğu" ifadesi, dürüstlük kuralının gereğidir. Kiraya verenin/ yeni malikin kira bedelini artırmak, kiracıyı huzursuz etmek, kiracıdan kurtulmak, konutu ve/ veya işyerini daha rahat satabilmek (kiraya veren açısından) gibi maksatlarla tahliye isteminde bulunduğu hallerde, esasen gerçek bir gereksiniminin bulunmadığı ve ihtiyaç iddiasının da gerçeği yansıtmadığı kabul edilecektir.

Somut olayın koşullarının ihtiyacın samimi olduğunu göstermesi beklenir. İhtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmasına ek olarak, söz konusu ihtiyaç devamlı olmalıdır. Buna göre, devamlılık arz etmeyen, geçici ihtiyaç, tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Örnek olarak, ihtiyaç nedeniyle tahliye istenen taşınmazın satışa çıkarılması, başkasına kiraya verilmesi gibi durumlar ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını gösterir. Kaldı ki ihtiyaç nedeniyle tahliye edilen bir taşınmazın, tahliye tarihinden itibaren üç yıllık süre zarfında üçüncü kişilere kiraya verilmesi noktasında aşağıda detaylıca açıklandığı üzere "yeniden kiraya verme yasağı" gündeme gelecektir. Bu anlamda ihtiyacın samimi olup olmadığı her bir somut olayda hakim tarafından incelenecektir. Hakim bu durumu tespit ederken kiraya verenin/ yeni malikin ve ilgili yakınlarının sosyal, ekonomik, kültürel, mesleki ve sağlık durumlarını dikkate almalıdır.

Mutlaka gerçek, samimi, zorunlu ve devamlı bir ihtiyaç gerekli ise de söz konusu ihtiyacın yorumlanmasında Yargıtay, kiralananın niteliğine (konut veya işyeri) göre değerlendirmede bulunmaktadır. Kiralananın kiraya

## DİPNOT

6 Murat İnceoğlu, Kira Hukuku: Cilt 2, 1. Baskı, İstanbul 2014, s. 341.

7 Yargıtay 6. H.D., T. 26.12.1995, E. 1995/12579, K. 1995/12612. (https://www.hukukturk.com/yargitay-kararlari).

8 Yargıtay 6. H.D., T. 15.10.1987, E. 1987/7540, K. 1987/9858. (https://www.hukukturk.com/yargitay-kararlari).

9 Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 357.

10 Tandoğan, s. 248; Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2012, s. 343.

11 Yargıtay 6. H.D., T. 22.03.2007, E. 2007/1360, K. 2007/3234 (https://www.lexpera.com.tr/); Yargıtay 6. H.D., T. 20.05.1996, E. 1996/1476, K. 1996/4814. (https://www.lexpera.com.tr/).

12 Yargıtay 6. H.D., T. 15.04.1986, E. 1986/3867, K. 1986/5321. (https://www.lexpera.com.tr/).

13 Yargıtay 6. H.D., T. 16.11.1989, E. 1989/15558, K. 1989/17758. (https://www.hukukturk.com/yargitay-kararlari).

14 Yargıtay 6. H.D., T. 25.09.2003, E. 2003/6287, K. 2003/6402. (https://www.hukukturk.com/yargitay-kararlari).

15 Yargıtay 6. H.D., T. 08.02.1990, E. 1990/1242, K. 1990/1549. (https://www.lexpera.com.tr/).

16 Yargıtay 6. H.D., T. 07.04.2011, E. 2011/753, K. 2011/4422. (https://www.lexpera.com.tr/).

## PART 15

Supreme Court evaluates the interpretation of this need according to the nature of the leased property (housing or workplace). For the evacuation of the leased property by the lessor/ new owner or related relatives due to the workplace requirement, the leased property must be superior to the work to be done and at least still be equivalent to the place of work. If there is equivalence, the right to property should be given supremacy. The existence of one of these situations is sufficient for the acceptance of the need. Although it has not been claimed that the leased property is superior to the place where the work is currently carried out by the lessor/ new owner or his/ her related relatives, since this issue is also included in the claim of need, this issue should be determined by the court through an expert expert. In cases where the evacuation of the leased property is requested due to the housing requirement, if the new owner/ lessor or his/ her related relatives are under the threat of evacuation from their current place of residence, the plaintiff requesting the termination of the contract and the evacuation of the leased property must assert and prove the existence of the threat of evacuation; the presence of the threat of evacuation is not automatically taken into consideration by the court unless the plaintiff is asserted by the lessor/ new owner.

The "need for housing and/or roofed workplace", which forms the basis of the eviction case, should continue until the eviction case is concluded.

## 2. Effect of Annotation

As previously stated, the new owner who subsequently acquires the leased property shall have the right to terminate the lease agreement based on Article 351 of the TCO, claiming that he/she, his/ her spouse, subordinate family, senior family or other persons he/ she is obliged to depend on by law are obliged to use the leased property due to the need for housing or workplace. However, the exception to this is the annotation of the lease agreement to the land registry of the leased property. In accordance with Article 312 of the TCO, "In immovable leases, an annotation of the lessee's right to tenancy to the land registry can be agreed with the contract" the annotation of the lease agreement regarding the immovable rental to the land registry of the immovable property strengthens the effect of the lessee's relative tenancy right. Strengthening the effect

veren/ yeni malik veya ilgili yakınları tarafından işyeri gereksinimi nedeniyle tahliyesi için, 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 gibi hallerden birisinin varlığı, ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Kiralananın kiraya veren/ yeni malik veya ilgili yakınları tarafından halihazırda iş yapılan yerden üstün nitelikte olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak bu hususun belirlenmesi gerekir. Kiralananın konut gereksinimi nedeniyle tahliyesinin talep edildiği durumlarda ise, yeni malik/ kiraya veren veya ilgili yakınları, halihazırda ikamet ettikleri yerden tahliye tehdidi altında iseler bu durumda sözleşmenin feshini ve kiralananın tahliyesini talep eden davacı kiraya verenin/ yeni malikin, tahliye tehdidinin varlığını ileri sürmeli ve ispatlamalıdır; tahliye tehdidinin varlığı, davacı kiraya veren/ yeni malik tarafından ileri sürülmedikçe mahkeme tarafından kendiliğinden nazara alınmaz.

Tahliye davasının temelini oluşturan "konut ve/ veya çatılı işyeri ihtiyacı", tahliye davası neticeleninceye kadar devam etmelidir.

## 2. Şerhin Etkisi

Daha evvel belirtildiği üzere, kiralanayı sonradan iktisap eden yeni malik, TBK m. 351'den hareketle kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin kiralanayı konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğunun bulunduğunu ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahip olacaktır. Ancak bu durumun istisnasını kira sözleşmesinin kiralananın tapu siciline şerh edilmesi teşkil etmektedir. "Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir." düzenlemesini havi TBK m. 312 uyarınca taşınmaz kiralalarına ilişkin kira sözleşmelerinin taşınmazın tapu siciline şerh edilmesi mümkündür. Taşınmaz kirasına ilişkin kira sözleşmesinin taşınmazın tapu siciline şerh edilmesi birlikte kiracının nispi nitelikteki kiracılık hakkının etkisi güçlendiril-

of a relative right means that it can also be asserted against third parties other than the person concerned. As a matter of fact, this issue is stated in paragraph 2 of Article 1009 of the Turkish Civil Code No. 4721 ("TCC") as follows: "It can be put forward against the owners of the rights subsequently acquired on that immovable by giving an annotation." Accordingly, the new owner, who subsequently acquires the leased property, is in a position to know that the leased property is being used by a third party on the basis of a lease contract as of the date of the acquisition, since the lease agreement has been annotated in the land registry, they will not be able to terminate the lease agreement by claiming that they or their relatives, who are listed in TCO article 351 and paragraph 1 of TCO article 350, have an obligation to use the leased property due to their housing or workplace needs, they will not be able to get the tenant to evict the leased property, and will have to bear with the tenant's continued use of the leased property.

However, since the new owner who subsequently acquires the leased property will become a party to the lease agreement upon the acquisition of the leased property in accordance with Article 310 of the TCO, he/ she may terminate the lease agreement based on paragraph 1 of Article 350 of the TCO due to the requirement of himself/ herself or his/ her relatives listed in paragraph 1 of Article 350 of the TCO. In summary, the main function of the annotation made to the land registry is to prevent the lawsuits to be filed pursuant to Article 351 of the TCO by the new owner who subsequently acquires the leased property. Although the new owner who acquired the

miş olur. Nispi bir hakkın etkisinin güçlendirilmesi, o hakkın ilgilisi dışında kalan üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebileceği anlamına gelir. Nitekim bu husus, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ("TMK") m. 1009/2'de; "şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir." şeklinde ifade edilmektedir. Buna göre kiralanayı sonradan iktisap eden yeni malik, kira sözleşmesinin kiralananın tapu siciline şerh edilmiş olması dolayısıyla kiralananın iktisap tarihi itibarıyla üçüncü bir kişi tarafından kira sözleşmesine dayalı olarak kullanıldığını bilebilecek durumda olduğundan, TBK m. 351'den hareketle kendisinin veya TBK m. 350/1'de sayılan yakınlarının kiralanayı konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğunun bulunduğunu ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdiremeyecek, kiracının kiralanayı tahliye etmesini sağlayamayacak ve kiracının kiralanayı kullanmaya devam etmesine katlanmak zorunda kalacaktır.

Şu kadar ki, kiralanayı sonradan iktisap eden yeni malik, TBK m. 310 uyarınca kiralananın iktisap edilmesi ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğinden, TBK m. 350/1'e dayanarak kira sözleşmesini, kendisinin veya TBK m. 350/1'de sayılan yakınlarının gereksinimi sebebiyle feshedebilecektir. Özetle, tapu siciline yapılan şerhin asıl işlevi, kiralanayı sonradan iktisap eden yeni malik tarafından TBK m. 351 uyarınca açılacak davaların önüne geçmesidir. Kiralanayı sonradan iktisap eden yeni malikin TBK m. 350/1'e dayanarak dava açma hakkı saklı olmakla birlikte, bu hakkını TBK m. 350/3'te belirtilen süreler içerisinde kullanması gerekir.





## PART 15

leased property later reserves the right to file a lawsuit based on paragraph 1 of Article 350 of the TCO, he/ she must use this right within the periods specified in paragraph 3 of Article 350 of the TCO.

**B. Reconstruction and Zoning**

It is normal for the real estate to wear out over the years and require reconstruction and substantial repair. In some cases, it is not possible to carry out this construction and substantial repair while the lessee is in the property. Pursuant to paragraph 2 of Article 350 of the TCO, if it is necessary to repair, expand or replace the leased property for the purpose of reconstruction or zoning, the right to terminate the lease agreement is granted if it becomes impossible for the lessee to use the leased property during these procedures.

The repair, extension or replacement to be made for the purpose of zoning must be essential.

İmar amacıyla yapılacak onarımın, genişletmenin ya da değiştirmenin esaslı olması gerekmektedir.

Although the reconstruction or zoning of the leased property is not specified as a reason for termination or evacuation in Article 351 of the TCO, which regulates the termination of the leased property due to the requirement of the new owner and the evacuation of the leased property based on this reason, this does not mean that the new owner cannot terminate the lease contract due to the reconstruction or zoning of the leased property. As previously stated, the new owner acquiring the leased property becomes a party to the lease agreement upon the acquisition of the leased property in accordance with Article 310 of the TCO. Accordingly, the new owner acquiring the leased property will be able to use the "right to terminate the lease contract due to the reconstruction or zoning of the leased property" granted to the lessor in ac-

**B. Yeniden İnşa ve İmar**

Taşınmazın yıllar içinde eskikip yeniden inşa ve esaslı onarımı gerektirmesi olağandır. Bu inşa ve esaslı onarımın taşınmaz içerisinde kiracı varken yapılması bazı hallerde mümkün olmamaktadır. TBK m. 350/2 uyarınca kiraya veren, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ise bu işlemler sırasında kiralananın kiracı tarafından kullanılması imkânsız hale gelmekte ise, kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı tanınmıştır.

Her ne kadar kira sözleşmesinin yeni malikin gereksinimi nedeniyle feshini ve kiralananın bu sebebe dayalı olarak tahliyesini düzenleyen TBK m. 351'de kiralananın yeniden inşası veya imarı bir fesih ve tahliye sebebi olarak belirtilmemişse de bu durum yeni malikin kiralananın yeniden inşası veya imarı sebebiyle kira sözleşmesini feshedemeyeceği anlamına gelmemektedir. Daha evvel belirtildiği üzere, kiralananı iktisap eden yeni malik, TBK m. 310 uyarınca kiralananın iktisap edilmesi ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Buna bağlı olarak kiralananı iktisap eden yeni malik, TBK m. 350/2 uyarınca kiraya verene tanınan "kiralananın yeniden inşa veya imarı nedeniyle kira sözleşmesini fesih hakkını" kullanabilecektir. Esasen TBK m. 350/1 ve m. 351, gereksinim sebebiyle tahliye noktasında birbi-

cordance with paragraph 2 of Article 350 of the TCO. In fact, paragraph 1 of Article 350 and Article 351 of the TCO differ from each other at the point of evacuation due to the requirement. As a matter of fact, in accordance with paragraph 3 of Article 350 of the TCO, the lessor may use the right of termination due to the requirement with a lawsuit to be filed within one month starting from the date to be determined by complying with the termination period and the periods stipulated for the termination notification in accordance with the general provisions regarding the lease at the end of the period in fixed-term contracts and in indefinite-term contracts; In accordance with Article 351 of the TCO, the new owner who acquires the leased property may use this right (the right of termination due to the requirement) with a lawsuit to be filed after six months, provided that he notifies the lessee in writing within one month starting from the date of acquisition of the leased property, and if he wishes, with a lawsuit to be filed within one month starting from the expiry of the contract period.

The first condition sought for the termination of the lease agreement in this way is the purpose of reconstruction or zoning. In paragraph 2 of Article 350 of the TCO, the "purpose of reconstruction" is to demolish and reconstruct the immovable. If reconstruction is on the agenda, the zoning purpose will not be sought, because the zoning purpose is possible on an existing building<sup>17</sup>. "Zoning purpose" refers to improving the leased property's value and usefulness<sup>18</sup>. Examples for zoning purpose can be, if a building must be rebuilt due to the expiration of its useful life or a legal requirement such as urban redevelopment, possible reconstruction is the addition of an elevator<sup>19</sup>, building an indoor parking lot, adding a new floor to the attic<sup>20</sup>, and reinforcing the wooden ceiling.

The repair, extension or replacement to be made for the purpose of zoning must be essential. In paragraph 2 of Article 350 of the TCO, this issue is stated as "the impossibility of using the rented property during these works". In this context, paragraph 2 of 350 of the TCO shall not apply to non-essential, simple repairs, extensions or replacements. Although it is not mandatory, repairs or changes to increase the income provided are not considered for zoning purposes in accordance with the well-established case law of Supreme Court and the relevant provision, and the request for evacuation is rejected<sup>21</sup>.

rinden ayrılmaktadır. Nitekim TBK m. 350/3 uyarınca kiraya veren, gereksinim nedeniyle fesih hakkını belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile kullanabilecek iken; TBK m. 351 uyarınca kiralananı iktisap eden yeni malik, bu hakkını (gereksinim nedeniyle fesih hakkını) dilerse kiralananı iktisap ettiği tarihten başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla altı ay sonra açacağı bir davayla, dilerse de sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla kullanabilecektir.

Kira sözleşmesinin bu şekilde sona erdirilebilmesi için aranan ilk şart yeniden inşa veya imar amacıdır. TBK m. 350/2'de "yeniden inşa amacı" ile kast edilen, taşınmazın yıkılarak yeniden yapılmasıdır. Yeniden inşa gündeme gelirse imar amacı aranmayacaktır, çünkü imar amacı mevcut bir bina üzerinde mümkün olmaktadır<sup>17</sup>. "İmar amacı" ile kastedilen ise kiralanan taşınmazın daha kullanışlı, iyi bir hale sokulmasıdır<sup>18</sup>. Örnek vermek gerekir ise; kullanma ömrünün sona ermesi veya kentsel dönüşüm gibi yasal zorunluluk halinde taşınmazın yeniden inşası gerekirken, taşınmaza asansör eklenmesi<sup>19</sup>, kapalı otopark inşa edilmesi, çatı katına yeni kat ilavesi<sup>20</sup>, ahşap tavanın betonarme hale getirmesi gibi hallerde ise imar amacı mevcuttur.

İmar amacıyla yapılacak onarımın, genişletmenin ya da değiştirmenin esaslı olması gerekmektedir. TBK m. 350/2'de bu husus, "bu işler sırasında kiralananın kullanımının imkânsız olması" şeklinde belirtilmiştir. Bu bağlamda, esaslı olmayan, basit onarım, genişletme veya değiştirmelerde TBK m. 350/2 uygulama alanı bulmayacaktır. Zorunluluk olmadığı halde sırf sağlanan geliri artırmak amaçlı onarım veya değişiklikler Yargıtay'ın kökleşmiş içtihatları ve ilgili hüküm gereğince imar amaçlı sayılmamakta ve tahliye talebi ise reddedilmektedir<sup>21</sup>. Bu bağlamda Yargıtay, asıl amacın gelir artırma olup olmadığını incelemekte ve sırf gelir artırıcı amacı yeterli kabul etmemektedir<sup>22</sup>.

Kiraya verenin TBK m. 350/2 tahtındaki hakkını da TBK m. 350/1 tahtındaki hakkına benzer şekilde dava yoluyla kullanması gerekmektedir.

**DİPNOT**

<sup>17</sup> Ömer Çınar, "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye", Ali Güzel 'e Armağan, Volume II, İstanbul 2010, p. 1359.

<sup>18</sup> Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, İstanbul 2012, s. 284.

<sup>19</sup> Tandoğan, s. 279.

<sup>20</sup> Tandoğan, s. 279.

<sup>21</sup> Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 12. Baskı, İstanbul 2013, s. 335.

<sup>22</sup> Yargıtay 6. H.D., T. 18.02.2015, E. 2015/547, K. 2015/1556. (https://www.lexpera.com.tr/).

**FOOTNOTE**

<sup>17</sup> Ömer Çınar, "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye", Ali Güzel 'e Armağan, Volume II, İstanbul 2010, p. 1359.

<sup>18</sup> Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri, 9. Edition, İstanbul 2012, p. 284.

<sup>19</sup> Tandoğan, p. 279.

<sup>20</sup> Tandoğan, p. 279.

<sup>21</sup> Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 12. Edition, İstanbul 2013, p. 335.

## PART 15

In this context, Supreme Court examines whether the main purpose is to increase income and does not accept the income-increasing purpose as sufficient<sup>22</sup>.

The lessor is required to exercise its right under paragraph 2 of Article 350 of the TCO through litigation similar to its right under paragraph 1 of Article 350 of the TCO.

## III. EVICTION CASE

## A. In Terms of the Eviction Case to be Filed under Article 350 of the TCO

The lessor is required to use the right of termination regulated in Article 350 of the TCO through litigation, and when the said lawsuit, called eviction lawsuit, will be filed differs in cases where the lease period is decided and not decided in the lease contract concluded between the lessor and the lessee<sup>23</sup>. Accordingly, the said lawsuit should be filed within one month from the end of this period if (i) the lease agreement is for a fixed term; (ii) if the lease agreement is for an indefinite term, within one month from the date to be determined by complying with the termination period and the periods stipulated for the termination notification in the general provisions regarding the lease, that is, for the end of the six-month lease period in accordance with Article 329 of the TCO, within one month from the notification of termination to be made by complying with the three-month termination notice period. However, Article 353 of the TCO stipulates that “*If the lessor has notified the lessee in writing that he will file a lawsuit within the period stipulated for the filing of the lawsuit at the latest, the period of filing a lawsuit is deemed to be extended for one rental year*”. According to the aforementioned regulation, the period in which the lessor can use the right to file a lawsuit if the lessor notifies the lessee that the lawsuit will be filed within the period of filing the lawsuit shall be deemed to have been extended “until the end of the new lease year”. The period for filing a lawsuit is related to public order and must be taken into account by the court itself, even if the defendant does not claim it.

The above-mentioned filing periods also apply to the evacuation of the leased property due to reconstruction and zoning. However, in practice, a “temporary evacuation” deci-

## III. TAHLİYE DAVASI

## A. TBK m. 350 Tahtında Açılacak Tahliye Davası Açısından

Kiraya verenin TBK m. 350 hükmünde düzenlenen fesih hakkını mutlaka dava yolu ile kullanması gerekmekte olup, tahliye davası olarak adlandırılan söz konusu davanın ne zaman açılacağı, kiraya veren ile kiracı arasında akdedilen kira sözleşmesinde kira süresinin kararlaştırıldığı ve kararlaştırılmadığı durumlarda farklılık arz etmektedir<sup>23</sup>. Buna göre, söz konusu dava, (i) kira sözleşmesi belirli süreli ise, bu sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde; (ii) kira sözleşmesi belirsiz süreli ise, kiraya ilişkin genel hükümlerdeki fesih dönemi ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içerisinde, yani TBK m. 329 uyarınca altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak yapılacak fesih bildiriminden itibaren bir ay içerisinde açılmalıdır. Şu kadar ki, TBK m. 353 “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağı kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.*” şeklinde düzenlenmekte olup, anılan düzenleme uyarınca, kiraya verenin, dava açma süresi içerisinde dava açılacağı kiracıya bildirilmesi durumunda kiraya verenin dava açma hakkını kullanabileceği süre, “yeni kira yılının sonuna kadar” olacak şekilde uzamış sayılır. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.

Yukarıda açıklanan dava açma süreleri kiralanana, yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyesinde de geçerlidir. Fakat uygulamada, onarım, değişiklik veya yenilemenin sözleşmenin feshini gerektirecek boyutlarda olmasına rağmen onarım sırasında taşınmaz içinde oturma imkânı bulunmadığı takdirde “geçici tahliye” kararı verilebilmektedir<sup>24</sup>.

sion can be made if there is no opportunity to sit in the immovable during the repair although the repair, modification or renewal is not in the dimensions that require the termination of the contract<sup>24</sup>. In order for a temporary evacuation decision to be made, the repair, modification or renewal (modification) of the leased property must be mandatory.

Termination of the lease agreement pursuant to the Article 350 of the TCO may find application in case of substantial modification. Since the reasons such as painting the immovable and changing the parquets are momental, these require a temporary evacuation decision<sup>25</sup>. In case of temporary evacuation, the rental contract does not end<sup>26</sup>. If no change is made within the period stipulated in the court decision, the lessee may request that it be delivered to him<sup>27</sup>. If the immovable is rented to someone else during this period, the lessee who is a party to the rental contract will be satisfied with the claim for compensation.

Pursuant to Article 350 of the TCO, the right to terminate the lease agreement is granted to the lessor, not to the owner of the leased property. Accordingly, it is not required for the lessor to be the owner, and it is accepted that he/ she may be the beneficial owner or sublessee<sup>28</sup>. In practice, one of the situations that create disputes is that the lessor and the owner are different persons. An opinion in the doctrine argues that the landlord, who does not have the title of lessor, cannot file an eviction lawsuit due to the need because of the explicit mention of the lessor in the provision of the law<sup>29</sup>. The prevailing opinion in the doctrine is that the owner who does not have the title of lessor can also rely on the provision of Article 350 of the TCO<sup>30</sup>. According to İnceoğlu, in such disputes, the relationship between the lessor and the owner should be examined<sup>31</sup>. In cases where the lessor is not the owner of the leased property, the lease agreement shall not bind the owner if the owner does not have the consent to the lease of the leased property by the lessor or the lessor does not have any right at the point of leasing the leased property. In such a case, the owner may request the eviction of the lessee who unfairly uses the leased property even if he does not need the leased property; however, in such a case, the basis of the eviction case is not the lease contract but the direct property right<sup>32</sup>. If the landlord has granted the right to rent the leased property to third parties in accordance with the

Geçici tahliye kararı verilebilmesi için kiralananda yapılacak onarım, değişiklik veya yenilemenin (tadilatın) zorunlu olması gerekir.

Kira sözleşmesinin TBK m. 350 uyarınca sona ermesi, esaslı tadilat halinde uygulama alanı bulabilecektir. Taşınmaza boya yapılması, parkelerin değişmesi gibi nedenler kısa süreli olduğundan geçici tahliye kararı verilmesi gerekecektir<sup>25</sup>. Geçici tahliye halinde kira sözleşmesi sona ermemektedir<sup>26</sup>. Mahkeme kararında öngörülen süre içerisinde değişiklik yapılmazsa kiracı kendisine teslimini isteyebilmektedir<sup>27</sup>. Bu sürede taşınmaz başkasına kiraya verilirse kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı tazminat talebiyle yetinecektir.

TBK m. 350 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı kiralanana taşınmazın malikine değil, kiraya verene tanınmıştır. Buna göre, kiraya verenin mutlaka malik olması aranmamakta, intifa hakkı sahibi veyahut alt kiracı da olabileceği kabul edilmektedir<sup>28</sup>. Uygulamada özellikle uyumsuzluk yaratan durumlardan birisi kiraya veren ve malikin farklı kişiler olmasıdır. Doktrindeki bir görüş, kanun hükmünde açıkça kiraya verenden bahsedilmesi sebebiyle kiraya veren sıfatını haiz olmayan malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamayacağını savunmaktadır<sup>29</sup>. Doktrindeki hakim görüş, kiraya veren sıfatını haiz olmayan malikin de TBK m. 350 hükmüne dayanabileceği yönündedir<sup>30</sup>. İnceoğlu’na göre ise bu tarz uyumsuzluklarda kiraya veren ve malik arasındaki ilişkiye bakılmalıdır<sup>31</sup>. Kiraya verenin kiralanana taşınmazın maliki olmadığı hallerde malikin, kiralanana taşınmazın kiraya veren tarafından kiraya verilmesine ilişkin rızası yoksa veyahut kiraya verenin kiralanana taşınmazı kiraya verme noktasında herhangi bir hakkı bulunmuyorsa kira sözleşmesi maliki bağlamayacaktır. Böyle bir durumda malik, kiralanana taşınmaza ihtiyacı olmasa dahi kiralanana haksız şekilde kullanan kiracının tahliyesini isteyebilir; ancak böyle bir durumda tahliye davasının temelini kira sözleşmesi değil doğrudan mülkiyet hakkı oluşturur<sup>32</sup>. Malik, kiraya veren (asıl kiracı) ile akdettiği kira sözleşmesi uyarınca kiralanana taşınmazı üçüncü kişilere kiralama hakkı tanıdıysa, kiraya verene (asıl kiracıya) karşı kendi ihtiyacı nedeniyle TBK m. 350/1 tahtında tahliye davası açabilecektir. Malik ile kiraya veren (asıl kiracı) arasında akdedilen kira sözleşmesinin sona ermesi, kiraya veren (asıl) kiracı ile kiracı (alt kiracı) arasında akdedilen kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermesine neden olacaktır<sup>33</sup>.

## FOOTNOTE

22 Yargıtay 6. H.D., T. 18.02.2015, E. 2015/647, K. 2015/1556. (https://www.lexpera.com.tr/).

23 Yargıtay 6. H.D., T. 31.03.2016, E. 2016/1972, K. 2016/2584. (https://www.lexpera.com.tr/).

24 Yargıtay HGK, T. 24.09.2003, E. 2003/6-497, K. 2003/507. (https://www.hukukturk.com/judicial-decisions).

25 Yargıtay 6. H.D., T. 25.01.2010, E. 2010/9889, K. 2010/491. (https://www.lexpera.com.tr/).

26 Yargıtay HGK, T. 25.10.1989, E. 1989/6-362, K. 1989/551. (https://www.lexpera.com.tr/).

27 İnceoğlu, p. 418.

28 Tandoğan, p. 242; Gümüş, p. 344.

29 Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, p. 215; Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, p. 75.

30 Ahmet Cemal Ruhi, Yeni Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Kira Hukuku, Volume 1, Ankara 2011, p. 889.

31 İnceoğlu, p. 368.

32 İnceoğlu, p. 368.

## DİPNOT

23 Yargıtay 6. H.D., T. 31.03.2016, E. 2016/1972, K. 2016/2584. (https://www.lexpera.com.tr/).

24 Yargıtay HGK, T. 24.09.2003, E. 2003/6-497, K. 2003/507. (https://www.hukukturk.com/yargitay-karar-lari).

25 Yargıtay 6. H.D., T. 25.01.2010, E. 2010/9889, K. 2010/491. (https://www.lexpera.com.tr/).

26 Yargıtay HGK, T. 25.10.1989, E. 1989/6-362, K. 1989/551. (https://www.lexpera.com.tr/).

27 İnceoğlu, s. 418.

28 Tandoğan, s. 242; Gümüş, s. 344.

29 Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s. 215; Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 75.

30 Ahmet Cemal Ruhi, Yeni Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Kira Hukuku, Cilt 1, Ankara 2011, s. 889.

31 İnceoğlu, s. 368.

32 İnceoğlu, s. 368.

33 İnceoğlu, s. 368.



## PART 15

lease agreement concluded with the lessor (principal lessee), the landlord may file an eviction lawsuit to the principal lessee under Article 350/1 of the TCO due to its own needs. The termination of the lease agreement concluded between the landlord and the lessor (original lessee) will also result in the automatic termination of the lease agreement concluded between the lessor (original) lessee and the lessee (sublessee)<sup>33</sup>.

If the leased property is subject to shared ownership, it is a problem by whom the evacuation case will be filed for whose need rather than by whom it will be filed. It is clear that even if the required share and stakeholder majority is provided at the point of filing the eviction lawsuit, no single stakeholder can use the immovable. In this respect, it is accepted that the need is not real and sincere in the eviction case filed by a single stakeholder unless the stakeholders are unanimous<sup>34</sup>. In cases where joint ownership is in question, unanimity is sought for the filing of an evacuation case. In the case of unanimity, the consent of other owners is accepted in the case filed by a single stakeholder and the need is considered to be real and sincere.

### B. In Terms of the Eviction Case to be Filed under Article 351 of the TCO

Pursuant to Article 351 of the TCO, the new owner who acquires the leased property may terminate the lease agreement and evacuate the leased property in accordance with Article 351 of the TCO in case it is needed to be used as a residence and/or workplace for the leased property or for the relatives (new owner, spouse, descendants, senior citizens or other persons who are legally obliged to depend) listed in Article 351 of the TCO. The above-mentioned issues regarding the conditions of evacuation of the leased property due to the housing and/or workplace requirement of the lessor or his/ her related relatives under paragraph 1 of Article 350 of the TCO also apply to the evacuation of the leased property by the new owner under Article 351 of the TCO. Similar to Article 350 of the TCO, the new owner must also exercise his right arising from Article 351 of the TCO through litigation.

Pursuant to Article 351 of the TCO, in order for the new owner to file an eviction lawsuit against the lessee, he/ she must first notify the lessee in writing that he/ she has

Kiralananın paylı mülkiyete konu olması halinde tahliye davasının kim(ler) tarafından açılacağından ziyade kimin ihtiyacı için açılacağı sorun teşkil etmektedir. Tahliye davasının açılması noktasında gerekli pay ve paydaş çoğunluğu sağlansa dahi tek bir paydaşın taşınmazı kullanamayacağı bellidir. Bu itibarla, paydaşların oybirliği sağlanmadığı sürece tek bir paydaş tarafından açılan tahliye davasında ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmektedir<sup>34</sup>. Elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde tahliye davasının açılması için oybirliği aranır. Oybirliğinin olması halinde tek bir paydaşın açtığı davada diğer maliklerin rızasının varlığı kabul edilir ve ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilir.

### B. TBK m. 351 Tahtında Açılacak Tahliye Davası Açısından

TBK m. 351 uyarınca, kiralananı iktisap eden yeni malik, kendisi veya TBK m. 351’de sayılan yakınları için (yeni malikin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin) kiralananı konut ve/ veya işyeri olarak kullanılmak üzere gereksinim duyulması halinde TBK m. 351’e uygun olarak kira sözleşmesinin feshini ve kiralananın tahliyesini sağlayabilir. Kiralananın, kiraya veren veya ilgili yakınlarının konut ve/ veya işyeri gereksinimi sebebiyle TBK m. 350/1 tahtında tahliye ettirilmesinin koşullarına ilişkin yukarıda belirtilen hususlar, kiralananın yeni malik tarafından TBK m. 351 tahtında tahliye ettirilmesi için de geçerlidir. Yine TBK m. 350’ye benzer şekilde, yeni malikin, TBK m. 351’den doğan hakkını da dava yoluyla kullanması gerekir.

Yeni malikin TBK m. 351 uyarınca kiracıya karşı tahliye davası açabilmesi için öncelikle kiralananın iktisap ettiği tarihten itibaren bir ay içerisinde kiralananı iktisap ettiğini ve kendisinin veya ilgili yakınlarının kiralananı konut ve/ veya çatılı işyeri olarak kullanılmak üzere ihtiyacı olduğunu kiracıya yazılı olarak

acquired the leased property within one month from the date of acquisition of the leased property and that he/ she or his/ her related relatives need the leased property to be used as a residence and/ or roofed workplace. In fact, in many decisions of Supreme Court, sending the notification in question within one month from the date of acquisition was not considered sufficient, and it was stated that the notification should have reached the lessee within this period. In the event that the new owner makes a written notification to the lessee with the conditions listed in this paragraph, he/ she will be able to terminate the lease agreement and evacuate the leased property with the eviction lawsuit to be filed against the lessee at the earliest six months after the acquisition date. Unless the new owner gives a written notice to the lessee within one month, he/ she is deemed to have undertaken the contract under the same conditions and cannot file an eviction lawsuit based on this reason. However, even if the new owner has not made a written notification to the lessee within one month from the date of acquisition, he/ she may also use the right to terminate the contract due to necessity by means of a lawsuit to be filed within one month starting from the end of the contract period.

There are different opinions in the doctrine in terms of the time when the eviction lawsuit to be filed by the new owner in accordance with paragraph 1 of Article 351 of the TCO will be filed.

The views in the doctrine are as follows;

(a) the eviction case must be filed within one month after the expiry of a period of six months from the acquisition of the leased property<sup>35</sup>,

(b) Since the new owner has notified the leased property within one month from the date of acquisition and the leased property has to be waited for six months from the date of acquisition, the TCO regarding the extension of the duration of the case must be applied through Article 353 analogy and an eviction case must be filed at any time from the end of the six-month waiting period. However, eviction cases filed long after the six-month period expires are dismissed because the requirement is not sincere<sup>36</sup>.

bildirmesi gerekir. Hatta Yargıtay’ın pek çok kararında söz konusu bildirim iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde gönderilmesi tek başına yeterli görülmemiş, bildirim bu süre içerisinde kiracıya ulaşmış olması gerektiği belirtilmiştir. Yeni malikin kiracıya bu paragrafta sayılan koşulları haiz yazılı bir bildirimde bulunması halinde iktisap tarihinden en erken altı ay sonra kiracı aleyhine açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesinin feshini ve kiralananın tahliye edilmesini sağlayabilecektir. Yeni malik, bir ay içerisinde kiracıya yazılı bir bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşmeyi aynı koşullarla üstlenmiş sayılır ve bu sebebe dayanarak tahliye davası açamaz. Şu kadar ki, yeni malik, iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya yazılı bir bildirimde bulunmamış olsa dahi dilerse sözleşmeyi ihtiyaç sebebiyle sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içerisinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

Yeni malik tarafından TBK m. 351/1 uyarınca açılacak tahliye davasının açılacağı süre bakımından doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır.

Doktrindeki görüşler şu şekildedir;

(a) tahliye davasının, kiralananın iktisap edilmesinin üzerinden altı aylık süre geçtikten sonra bir ay içerisinde açılması gerekir<sup>35</sup>,

(b) yeni malik tarafından kiralananın iktisap edildiği tarihten itibaren bir ay içerisinde bildirimde bulunulduğundan ve zorunlu olarak kiralananın iktisap tarihinden itibaren altı ay beklendiğinden, dava süresinin uzamasına ilişkin TBK m. 353 kıyas yoluyla uygulanmalı ve altı aylık bekleme süresinin bitiminden itibaren herhangi bir zamanda tahliye davası açılmalıdır. Ancak, altı aylık sürenin dolmasından çok sonra açılan tahliye davaları, gereksinimin samimi olmaması nedeniyle reddedilmektedir<sup>36</sup>.

Yargıtay’a göre ise tahliye davası, kiralananın iktisap edildiği tarihte başlayacak altı aylık bekleme süresinin bitiminden itibaren eski malik ile kiracı arasında imzalanan kira sözleşmesinin sonuna kadar geçecek süre zarfında açılabilir<sup>37</sup>.

TBK m. 350’den farklı olarak TBK m. 351 kapsamında açılacak tahliye davasının davacısı, kiralananı sonradan iktisap eden ve dolayısıyla kira sözleşmesinin tarafı haline gelen

## FOOTNOTE

33 İnceoğlu, p. 368.

34 Arpacı, p. 215.

35 Mustafa Alper Gümüş, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Volume I, 3. Edition, İstanbul 2013, p. 355

36 Murat Aydoğdu/ Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Edition, Ankara 2014, p. 681.

## DİPNOT

34 Arpacı, s. 215

35 Mustafa Alper Gümüş, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Cilt I, 3. Baskı, İstanbul 2013, s. 355.

36 Murat Aydoğdu/ Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Ankara 2014, s. 681.

37 Yargıtay 6. H.D., T.02.05.2016, E. 2015/10452, K. 2016/3567. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>).



## PART 15

According to Supreme Court, the eviction case can be filed within the period from the end of the six-month waiting period that will start on the date of acquisition of the leased property until the end of the lease agreement signed between the former owner and the lessee<sup>37</sup>.

Unlike Article 350 of the TCO, the plaintiff of the eviction lawsuit to be filed within the scope of Article 351 of the TCO is the new owner who subsequently acquires the leased property and thus becomes a party to the lease agreement. Because it is possible for someone else to acquire the right of ownership over the leased property after the establishment of the lease agreement. The new owner who gains the ownership right of the leased property shall become a party to the lease agreement in accordance with Article 310 of the TCO. Therefore, if he/ she or his/ her related relatives need the rented property for use as a residence and/or workplace, the new owner may file an eviction lawsuit "due to necessity" under Article 351 of the TCO. We repeat our explanations in the last paragraph of the section titled "In Terms of Eviction Lawsuit to be Filed under Article 350 of the TCO" above in terms of the possibility that the rented immovable is the subject of shared ownership or joint ownership.

#### IV. PROHIBITION OF RE-LEASING

The prohibition of re-lease is an accepted regulation for cases where the termination of the lease agreement and the evacuation of the leased property are provided in accordance with Article 350 or Article 351 of the TCO. In other words, if the termination of the lease agreement and the evacuation of the leased property are provided in accordance with Article 350 or Article 351 of the TCO, the lessor will not be able to rent the leased property to third parties for three years from the date of evacuation. The aforementioned regulation will be applied if the immovable subject to the residential and/ or roofed workplace lease contract is rented to a third party during the three-year prohibition period, and if the immovable is sold to a third party by the lessor, the lessor will not be obliged to pay any compensation to the former lessee under Article 355 of the TCO.

In order for the prohibition of re-lease to be in question, the termination of the lease agreement regarding the residential and/ or

yeni maliktir. Zira kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanın üzerindeki mülkiyet hakkını başkasının kazanması mümkündür. Kiralanan taşınmazın mülkiyet hakkını kazanan yeni malik, TBK m. 310 gereği kira sözleşmesinin de tarafı hale gelecektir. Dolayısıyla kendisinin veya ilgili yakınlarının kiralanın taşınmaza konut ve/ veya işyeri olarak kullanmak üzere gereksinim duyması halinde yeni malik, TBK m. 351 tahtında "gereksinim nedeniyle" tahliye davası açabilecektir. Kiralanan taşınmazın paylı mülkiyete yahut elbirligi ile mülkiyete konu olması ihtimali açısından, yukarıdaki "TBK m. 350 Tahtında Açılacak Tahliye Davası Açısından" başlıklı kısmın son paragrafındaki açıklamalarımızı tekrarlarız.

#### IV. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

Yeniden kiralama yasağı, kira sözleşmesinin feshinin ve kiralanın tahliyesinin TBK m. 350 yahut m. 351 uyarınca sağlandığı durumları için kabul edilen bir düzenlemedir. Bir başka deyişle, kira sözleşmesinin feshi ve kiralanın tahliyesi TBK m. 350 yahut m. 351 uyarınca sağlanmış ise, kiraya veren, tahliye tarihinden itibaren üç sene boyunca kiralanın üçüncü kişilere kiraya veremeyecektir. Söz konusu düzenleme, konut ve/ veya çatılı işyeri kira sözleşmesine konu taşınmazın üç senelik yasak süresi boyunca üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi halinde uygulama alanı bulacak olup, taşınmazın kiraya veren tarafından üçüncü bir kişiye satılması halinde kiraya veren, eski kiracısına TBK m. 355 tahtında herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü olmayacaktır.

Yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için, konut ve/ veya çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesinin feshinin ve kiralanın tahliyesinin TBK m. 350 yahut m. 351 uyarınca sağlanması gereklidir. Bu itibarla,

roofed workplace and the evacuation of the leased property must be provided in accordance with Article 350 or Article 351 of the TCO. In this respect, every reason for termination regarding the residential and/ or roofed workplace does not cause the prohibition of re-lease<sup>38</sup>.

In the event that the immovable property subject to the residential and/ or roofed workplace rental contract is evacuated by the lessor for the purpose of reconstruction or zoning of the leased property, the lessee has the priority right to rent the reconstructed and zoned property with its new condition and new rental price as per paragraph 2 of Article 355 of the TCO. This right must be exercised by the lessee within one month following the written notification to be made by the lessor. If the lessee does not exercise his/her right of priority within this one-month period and/or declares that he/ she will not exercise this right before the expiry of the period, the landlord's prohibition of re-lease under paragraph 1 of Article 355 of the TCO will expire even if the three-year period has not been completed.

The prohibition of re-lease refers to the fact that if the immovable property has been evacuated by the landlord due to the need for reconstruction and zoning, and by the new owner only due to the need, then the immovable property subject to the residential and/ or roofed workplace lease agreement cannot be leased from the lessee to another person until three years have passed without a justified reason. The sanction for the violation of the prohibition of re-lease is specified in paragraph 3 of Article 355 of the TCO. Ac-

konut ve/ veya çatılı işyeri ilişkin her sona erme nedeni, yeniden kiralama yasağına neden olmaz<sup>38</sup>.

Konut ve/ veya çatılı işyeri kira sözleşmesine konu taşınmazın, kiraya veren tarafından kiralanın yeniden inşası veya imarı amacıyla tahliye ettirilmesi durumunda kiracının, TBK m. 355/2 tahtında, yeniden inşaa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiracı tarafından kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir. Kiracının öncelik hakkını işbu bir aylık süre içinde kullanmaması ve/ veya sürenin sona ermesinden önce bu hakkı kullanmayacağını beyan etmesi halinde, kiraya verenin TBK m. 355/1 kapsamındaki yeniden kiraya verme yasağı, üç senelik süre dolmamış olsa dahi sona erecektir.

Yeniden kiralama yasağı, konut ve/ veya çatılı işyeri kira sözleşmesine konu taşınmazın, kiraya veren tarafından gereksinim veya yeniden inşaa ve imar sebebiyle, yeni malik tarafından ise yalnızca gereksinim sebebiyle tahliye ettirilmiş olması durumunda haklı bir neden olmaksızın üç yıl geçmedikçe kiracıdan başka bir kişiye kiraya verememesini ifade eder. Yeniden kiralama yasağına aykırılığın yaptırımını, TBK m. 355/3 hükmünde belirtilmiştir. Buna göre yeniden kiralama yasağına aykırı davranan kiraya veren/ yeni malik, eski kiracısına son kira yılında ödenen bir senelik kira bedelinden az olmamak kaydıyla tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Kiracının zararının daha az olması, TBK m. 355/3 uyarınca ödenecek tazminat miktarının azalmasına sebebiyet vermeyecektir. Kiracı tarafından bu

## FOOTNOTE

37 Yargıtay 6. H.D., T. 02.05.2016, E. 2015/10452, K. 2016/3567. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

38 Gül, p. 949.

## DİPNOT

38 Gül, s. 949.

## PART 15

EVACUATION OF THE IMMOVABLE PROPERTY TO THE LESSEE BY THE LESSOR/ NEW OWNER, OTHERWISE A WARNING THAT AN EVACUATION CASE WILL BE FILED IS SUFFICIENT TO PROVE.

cordingly, the lessor/ new owner who acts contrary to the prohibition of re-lease shall be obliged to pay compensation to the former lessee, provided that it is not less than the one-year rental fee paid in the last rental year. Less loss of the lessee will not cause a decrease in the amount of compensation to be paid in accordance with paragraph 3 of Article 355 of the TCO. Since there is no special statute of limitations period in the TCO regarding the compensation that may be claimed by the lessee in this way, the lessee may request compensation from the lessor within the ten-year general statute of limitations period regulated in Article 147 of the TCO from the date when the damage occurred, that is, the leased property was leased by the lessor to a third party. In addition to the compensation it may claim pursuant to paragraph 3 of Article 355 of the TCO, the lessee may request the compensation of the excess damage if it proves that the damage it has suffered is more than the compensation to be calculated under paragraph 3 of Article 355 of the TCO<sup>39</sup>.

It does not matter how the evacuation is carried out, but if the evacuation is not carried out through a lawsuit, the lessee must prove that the leased property has been evacuated in accordance with Article 350 and Article 351 of the TCO. Evacuation of the immovable property to the lessee by the lessor/ new owner, otherwise a warning that an evacuation case will be filed is sufficient to prove.

The three-year period regarding the prohibition of re-hiring shall commence as of the date of evacuation of the leased property by the lessee, taking into account paragraph 2 of Article 355 of the TCO.

## V. CONCLUSION

In the event that the conditions listed in Article 350 of the TCO are fulfilled, the lessor has the right to request the court to decide on the termination of the lease agreement and the eviction of the leased property with an eviction lawsuit to be filed against the lessee by the new owner who acquires the leased property if the conditions listed in Article 351 of the TCO are fulfilled. However, in accordance with the decisions of the TCO and Supreme Court, this need of the lessor/ new owner must be real, sincere and mandatory. At the point of determining the existence and sincerity of the need, each concrete event should be evaluated separately.

şekilde talep edilebilecek tazminata ilişkin TBK'da özel bir zamanaşımı süresi düzenlenmediğinden, kiracı, zararın oluştuğu yani kiralananın kiraya veren tarafından üçüncü bir kişiye kiraya verildiği tarihten itibaren TBK m. 147'de düzenlenen on senelik genel zamanaşımı süresi içerisinde kiraya verenden zararının tazmin edilmesini talep edebilecektir. TBK m. 355/3 uyarınca talep edebileceği tazminata ek olarak kiracı, maruz kaldığı zararın, TBK m. 355/3 kapsamında hesaplanacak tazminattan fazla olduğunu ispatladığı takdirde aşkın zararın giderilmesini talep edebilir<sup>39</sup>.

Tahliyenin nasıl gerçekleştirildiği önemli değildir fakat tahliyenin dava yoluyla gerçekleşmediği hallerde kiracının, kiralananın TBK m. 350 yahut m. 351 uyarınca tahliye edildiğini ispat etmesi gerekir. Kiraya veren/ yeni malik tarafından kiracıya taşınmazın tahliye edilmesi, aksi takdirde tahliye davası açılacağı yönünde ihtarın çekilmiş olması ispat için yeterlidir.

Yeniden kiraya verme yasağına ilişkin üç yıllık süre, TBK m. 355/2 göz önünde bulundurulduğunda, kiralananın kiracı tarafından tahliye edildiği tarih itibarıyla başlayacaktır.

## V. SONUÇ

TBK m. 350'de sayılan koşulların gerçekleşmesi halinde kiraya verenin, TBK m. 351'de sayılan koşulların gerçekleşmesi halinde ise kiralanayı iktisap eden yeni malikin, kiracıya karşı açacağı bir tahliye davası ile kira sözleşmesinin feshine ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini mahkmeden talep etme hakkı bulunmaktadır. Ancak TBK ve Yargıtay kararları uyarınca kiraya verenin/ yeni malikin bu ihtiyacının gerçek, samimi, zorunlu olması gerekir. İhtiyacın varlığının ve samimiyetinin tespiti noktasında, her bir somut olay kendi içerisinde ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

KIRAYA VEREN/ YENİ MALİK TARAFINDAN KIRACIYA TAŞINMAZIN TAHLİYE EDİLMESİ, AKSİ TAKDİRDE TAHLİYE DAVASI AÇILACAKI YÖNÜNDE İHTARIN ÇEKİLMİŞ OLMASI İSPAT İÇİN YETERLİDİR.

## BIBLIOGRAPHY

**METİN PEHLİVAN**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Nedeniyle Tahliye, Journal of Life Economics, Volume 4, Issue 4, 2017.

**MURAT İNCEOĞLU**, Kira Hukuku: Volume 2, 1. Edition, İstanbul.

**İBRAHİM GÜL**, Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği, Yeditepe University Faculty of Law Journal, Volume 18, Issue 2, İstanbul 2021.

**ERCAN AKYİĞİT**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.

**HALUK TANDOĞAN**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Volume 1/2, 4. Edition, İstanbul.

**HALUK BURCUOĞLU**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Edition, İstanbul.

**ABDÜLKADİR ARPACI**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992.

**MURAT DOĞAN**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.

**ÖMER ÇINAR**, "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye": Ali Güzel'e Armağan, Volume II, İstanbul 2010.

**FAHRETTİN ARAL/ HASAN AYRANCI**, Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri, 9. Edition, İstanbul.

**CEVDET YAVUZ/ FARUK ACAR/ BURAK ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 12. Edition, İstanbul.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Volume I, 3. Edition, İstanbul.

**MURAT AYDOĞDU/ NALAN KAHVECİ**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Edition 2014.

**AYDIN ZEVLİLİLER/ EMRE GÖKYAYLA**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Edition, Ankara.

**AHMET CEMAL RUHİ**, Yeni Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Kira Hukuku, Volume 1, Ankara 2011.

## KAYNAKÇA

**METİN PEHLİVAN**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Nedeniyle Tahliye, Journal of Life Economics, C. 4, S. 4, 2017.

**MURAT İNCEOĞLU**, Kira Hukuku: Cilt 2, 1. Baskı, İstanbul 2014.

**İBRAHİM GÜL**, Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 18, S. 2, İstanbul 2021.

**ERCAN AKYİĞİT**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.

**HALUK TANDOĞAN**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Cilt 1/2, 4. Baskı, İstanbul 2008.

**HALUK BURCUOĞLU**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2012.

**ABDÜLKADİR ARPACI**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992.

**MURAT DOĞAN**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.

**ÖMER ÇINAR**, "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye": Ali Güzel'e Armağan, Cilt II, İstanbul 2010.

**FAHRETTİN ARAL/ HASAN AYRANCI**, Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, İstanbul 2012.

**CEVDET YAVUZ/ FARUK ACAR/ BURAK ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 12. Baskı, İstanbul 2013.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Cilt I, 3. Baskı, İstanbul 2013.

**MURAT AYDOĞDU/ NALAN KAHVECİ**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, 2014.

**AYDIN ZEVLİLİLER/ EMRE GÖKYAYLA**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Baskı, Ankara 2013.

**AHMET CEMAL RUHİ**, Yeni Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Kira Hukuku, Cilt 1, Ankara 2011.

## FOOTNOTE

39 Yavuz/ Acar/ Özen, p. 329-330.

## DİPNOT

39 Yavuz/ Acar/ Özen, s. 329-330.