

**H. Kübra Ganbari**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA  
YENİDEN KİRALAMA YASAĞI (TBK m. 355)**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1
1. KONUNUN TAKDİMİ.....	1
2. ARAŞTIRMA PLANI.....	5

### BİRİNCİ BÖLÜM YENİDEN KİRALAMA YASAĞININ TARİHÇESİ, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ŞARTLARI

1.1.Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenleme .....	7
1.1.1. Düzenlemenin İçeriği .....	7
1.1.2. Düzenlemenin Tarihçesi.....	9
1.1.2.1. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Tasarısı ile Kanun ve Uygulaması .....	9
1.1.2.2. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da ve Türk Borçlar Kanunu'nda Yer Alan Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenlemelerin Karşılaştırılması .....	11
1.1.3. Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenlemenin Niteliği.....	16
1.1.3.1. Kiracıyı Koruma Amacı Gütmesi.....	16
1.1.3.2. Nispi Emredici Nitelikte Olması.....	16
1.1.3.3. Kanundan Doğan Bir Yükümlülüğü Düzenlemesi .....	17
1.1.3.4. Sözleşme Sonrası Sorumluluktan Ayrılması.....	19
1.2.Düzenlemenin Uygulanmasına İlişkin Şartlar.....	21

1.2.1. Taraflar Arasında Konut veya Çatılı İşyeri Kira İlişkisi Olması.	21
1.2.1.1. Konut.....	22
1.2.1.2. Çatılı İşyeri .....	24
1.2.1.3. TBK m. 339 Hükümünün Uygulama Alanına İlişkin Diğer Hususlar.....	26
1.2.1.4. TBK m. 355 Hükümünün Diğer Kira Sözleşmelerine Kıyasen Uygulanıp Uygulanmayacağı Meselesi .....	27
1.2.2. Tahliyenin Belirli Sebeplerle Gerçekleşmesi.....	28
1.2.2.1. Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	28
1.2.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Dair Özel Sona Erme Sebepleriyle Sözleşmenin Sona Ermesi .....	30
1.2.2.2.1. Bildirim Yoluyla Kira Sözleşmenin Sona Ermesi .....	30
1.2.2.2.2. Dava Yoluyla Kira Sözleşmenin Sona Ermesi .....	32
1.2.3. Kiralananın Tahliyesinin Sağlanması.....	34
1.2.3.1. Kanuni Düzenleme ve Yargı İçtihatları .....	34
1.2.3.2. Değerlendirme ve Görüşümüz.....	38
1.2.4. Yeni Bir Kira Sözleşmesinin Yapılması .....	40

## İKİNCİ BÖLÜM

### YENİDEN KİRALAMA YASAĞINA AYKIRILIK VE YASAĞA DAİR ÖZEL HUSUSLAR

2.1. Gereksinim Amacıyla Tahliye.....	41
2.1.1. Gereksinim Amacıyla Tahliyenin Şartları.....	41
2.1.1.1. Belirli Kişilerin Gereksinim İçinde Olması.....	41
2.1.1.2. Gereksinimin Gerçek ve Samimi Olması .....	43
2.1.1.3. Süre .....	45

---

2.1.2. Yeni Malikin Gereksinimi .....	46
2.1.2.1. Yeni Malikin Gereksinimi Kavramı .....	46
2.1.2.2. Yasal Mirasçılardan Yeni Malik Olması ve Sınırlı Aynı Hak Sahiplerinin Durumu .....	49
2.1.3. Malik Olmayan Kiraya Veren ve Kiraya Veren Olmayan Malikin Gereksinimi.....	51
2.1.4. Tüzel Kişinin Gereksinimi Amacıyla Tahliye .....	55
2.1.5. Birlikte Mülkiyette Gereksinim Amacıyla Tahliye.....	58
2.2. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye .....	62
2.2.1. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Şartları .....	63
2.2.1.1. Kanunda Öngörülen Faaliyetlerin Gerçekleştirilmesi	63
2.2.1.1.1. Kiralananın Yeniden İnşası.....	63
2.2.1.1.2. Kiralananın İmarı Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi .....	64
2.2.1.2. Kiralananın Kullanılmasının İmkânsız Olması .....	66
2.2.1.3. Yeniden İnşa ve İmar Amacının Gerçekçi Olması ve Projenin Onaylanması.....	67
2.2.1.4. Süre .....	68
2.2.2. Malik Olmayan Kiraya Veren ve Kiraya Veren Olmayan Malikin Tahliye Talebi.....	69
2.2.3. Kat Mülkiyetine Tabi Yerlerde Yeniden İnşa ve İmar .....	71
2.2.4. Birlikte Mülkiyete Tabi Yerlerde Yeniden İnşa ve İmar.....	72
2.2.5. Geçici Tahliye ve Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye ile Bağlantısı.....	75
2.2.5.1. Geçici Tahliye Kavramı.....	75
2.2.5.2. Geçici Tahliye Kavramı ve Yeniden İnşa ve İmar ile Bağlantısı .....	76
2.2.6. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Hükümleri .....	78
2.2.6.1. Yeniden İnşa ve İmar Gerçekleşmemesi .....	78
2.2.6.2. Yeniden İnşa ve İmarın Kiraya Veren ile Kiracı Arasındaki Hukuki İlişkiye Etkileri.....	80

2.2.6.2.1. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyede Bildirim ve Öncelik Hakkı .....	80
2.2.6.2.2. Gereksinim Amacıyla Tahliyede Bildirim ve Öncelik Hakkı .....	82
2.3. Yeniden Kiralama Yasağında Haklı Sebep .....	83
2.3.1. Haklı Sebep Kavramı .....	83
2.3.2. Haklı Sebebin İspatı .....	84
2.3.3. Haklı Sebep Örnekleri .....	85
2.4. Yeniden Kiralama Dışındaki Durumların Yasak ile Bağlantısı .....	87
2.4.1. Kiralananın Boş Bırakılması .....	87
2.4.2. Kiralananın Kira Dışında Yollarla Başkalarına Tahsis Edilmesi .....	88
2.4.3. Yeniden İnşa ve İmar Faaliyetlerinin Uzaması ile Öncelik Hakkının Ötelenmesi .....	90

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### **YENİDEN KİRALAMA YASAĞININ YAPTIRIMI OLARAK TAZMİNAT VE ZAMANAŞIMI İLE USULİ İŞLEMLER**

3.1. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılığın Yaptırımı .....	93
3.1.1. Maddi Tazminat .....	93
3.1.1.1. Tazminatın Hukuki Niteliği .....	96
3.1.1.1.1. Tazminatın Hukuki Niteliğine Dair Görüşler .....	96
3.1.1.1.2. Değerlendirme ve Görüşümüz .....	97
3.1.1.2. Tazminatın Miktarı .....	98
3.1.1.2.1. Genel Düzenleme .....	98
3.1.1.2.2. Kira Bedeli Kavramı .....	98
3.1.1.2.3. Tazminat Miktarının Belirlenmesi .....	100
3.1.1.2.4. Götürü Miktarın Üzerindeki Diğer Tazminat Taleplerinin Durumu .....	101

---

3.1.1.3. Tazminat Talebine İşletilecek Faiz .....	105
3.1.2. Manevi Tazminat .....	106
3.1.3. Tarafların TBK m. 355 Hükmüne Dair Anlaşmalarının Anlamı .....	107
3.1.3.1. Borçlar Hukuku Çerçevesinde Yapılan Sözleşmeler	107
3.1.3.1.1. Tahliye Öncesinde Yapılan Sözleşmeler...	107
3.1.3.1.2. Tahliye Sonrasında Yapılan Sözleşmeler..	109
3.1.3.2. Arabuluculuk Sürecinde Düzenlenen Anlaşma Belgesi.....	110
3.2. Tazmin Edilecek Zararın ve Miktarının İspatı.....	110
3.3. Zararı Tazmin ile Yükümlü Kişi.....	112
3.3.1. Kiraya Veren Malik Olduğu Hallerde .....	112
3.3.2. Birlikte Mülkiyette Zararı Tazminle Sorumlu Kişi .....	113
3.3.3. Kiraya Veren Malik Olmadığı Hallerde .....	115
3.3.4. Üçüncü Kişinin (Yeni Kiracının) Durumu.....	116
3.4. Yeniden Kiralama Yasağına Dair Davaların Usul Hukuku Açısından Değerlendirilmesi .....	117
3.4.1. Görevli Mahkeme.....	117
3.4.2. Yetkili Mahkeme .....	119
3.4.3. İspat .....	119
3.4.3.1. İspat Yüğü ve İspatı Gereken Hususlar .....	119
3.4.3.2. Kusurun İspatı.....	122
3.4.4. Arabuluculuk.....	123
3.4.4.1. Zorunlu ve İhtiyari Arabuluculuk Kavramları.....	123
3.4.4.2. Zorunlu Arabuluculuğun Yeniden Kiralama Yasağı ile Bağlantısı .....	125
3.5. Yeniden Kiralama Yasağına Dair Davaların Tabi Olduğu Zamanaşımı .....	126
SONUÇ .....	129
KAYNAKÇA.....	133