

İstanbul, 2 Ağustos 2018

Konu: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebepleri

Konut ve çatılı işyerlerinin kiralanmasında, tarafların yükümlülüklerinin düzenlenmesinde ve tahliyesinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (**Kanun**) hükümleri ve ilgili mevzuat esas alınmaktadır. Kiracının, kira sözleşmesinde kararlaştırılan veya Kanun'da düzenlenen süreler içerisinde fesih hakkını kullanmaması halinde, kiracının taşınmazdan tahliyesi sınırlı koşullara bağlıdır. Kiracının kira bedeli ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi, kiraya verenin kiralananda bizzat oturmak istemesi vd. sebepler doğrudan tahliyesini sağlamak için yeterli değildir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, Kanun'un kiracıyı koruma altına aldığını söylemek mümkündür.

I. Kira Bedelinin Ödememesi Halinde Tahliye:

(i) Bir kira dönemi içerisinde iki haklı ihtara yol açılmış olması:

Kiracı'nın kira bedellerini ödeme yükümlülüğünü süresi içerisinde yerine getirmeyerek, iki defa ayrı ayrı ihtarda bulunulmasına sebep olması halinde, kiraya veren, kira süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde kiracıya karşı tahliye davası açabilir. Bu yolun izlenebilmesi için önemli olan husus, iki haklı ihtarın bir kira dönemi içerisinde meydana gelmiş olmasıdır.

(ii) İhtara rağmen 30 gün içerisinde kira borcunun ödenmemesi:

Kiracı tarafından kira borcunun yerine getirilmemesi halinde, kiraya veren durumu ihtar ederek ödeme yapması için 30 gün süre verebilir. Bu süre içerisinde kira borcunun ödenmemesi halinde ise kiraya verenin doğrudan tahliye davası açma imkanı bulunmaktadır.

II. Kira Sözleşmesinin 10 Yıllık Uzama Süresinin Dolması Halinde Tahliye:

Kira Sözleşmesinde belirtilen sürenin sona ermesinin ardından 10 yıllık uzama süresinin de dolması ile birlikte kiraya verenin tahliye imkanı bulunmaktadır. 10 yıllık uzama süresinin dolması ile birlikte tahliye davası açılarak kiracının tahliyesi sağlanabilmektedir.

III. Kiraya Verenin Kiralananı Konut veya İşyeri Olarak Kullanma İhtiyacı

Kiraya verenin kiralanana taşınmazı kendisi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa; açacağı tahliye davası ile sona erdirmeye imkanına sahip olabilir.

IV. Kiralananın Kiraya Veren Tarafından Yeniden İnşası veya İmar İhtiyacı

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkansız ise, kiraya veren açacağı tahliye davası kira ilişkisini sona erdirebilir.

V. Yeni Malikin Konut veya İşyeri Olarak Kullanma İhtiyacı

Kiralanan gayrimenkulü 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, bildirimden itibaren altı ay sonrasında açacağı tahliye davası ile sona erdirebilir.

VI. Kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunması

Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.

Bu tahliye taahhüdünün geçerliliği kiralananın teslim alınmasından sonra ve belirli bir tarih içerecek şekilde yazılı olarak imza altına alınmasına bağlıdır.

VII. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturabileceği konutunun bulunması

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içinde oturabileceği konutunun bulunması halinde kiraya veren ihtarda bulunmaksızın tahliye davasını açabilecektir. Ancak burada diğer bir şart olarak kiraya verenin kira ilişkisinin kurulması esnasında kiracıya veya eşine ait bu konuttan haberdar olmaması gerekmektedir. Kiraya veren sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açabilir.

Süzer Hukuk Ofisi