

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yeniden Kiralama Yasağı

Prohibition of Re-Leasing in Respect of Leases of Residential and Commercial Premises

Dr. Öğr. Üyesi Bahar ÖCAL APAYDIN^()*

Öz:

Türk hukuk düzeninde, kiraya verenin belirli bir süre ve belirli şartlar altında kiralananı yeniden kiralaması bakımından bir yasak öngörülmüştür. Nitekim Türk Borçlar Kanunu m.355 hükmü uyarınca gereksinim ya da yeniden inşa veya imar sebebiyle kiralananın tahliyesinin sağlanması hâlinde kiraya veren, haklı bir sebep olmadıkça, üç yıl süre ile kiralananı eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden kiralama yasağını ihlal eden kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür. Mevzuatımızda, Türk Borçlar Kanunu m.355 hükmüne karşılık gelen bir hüküm bulunmamaktadır. Ne var ki, Türk Borçlar Kanunu m.355 hükmü, yaptırım boyutu önemli değişikliklere uğramak koşulu ile mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m.15 hükmü çerçevesinde düzenlenmiştir. Bu çalışmanın amacı öncelikle yeniden kiralama yasağının hukuki niteliği ile uygulama koşullarını değerlendirmek ve ardından yeniden kiralama yasağının yaptırımını ile bu yaptırımın hukuki niteliğini incelemektir.

Anahtar Kelimeler:

Kira Sözleşmesi, Konut ve İşyeri Kirası, Konut ve İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kiralananın Boşaltılması, Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Kiralananın Boşaltılması, Yeniden Kiralama Yasağı.

Abstract:

In Turkish legal system, the law prohibits the landlord to re-lease the premise for a certain period in some particular cases. Indeed, according to article 355 of the Turkish Code of Obligations, the landlord cannot rent the residential or commercial premises to another person than former tenant for three years unless the landlord has a valid reason, after the eviction of former tenant upon the request which is based on need of housing/using the premise as a workplace or reconstruction/restorations of premises. However, if the landlord acts otherwise the landlord is obliged to compensate the former tenant not less than an amount of the rent of last lease year. The Swiss Code of Obligations which is the reference to the Turkish Code of Obligations does not contain such provision. The article 355 of the TCO in fact, is formalized modelling article 15 of the Law on Real Estate Leases numbered 6570 of 1955 which is abrogated after the enactment of the Turkish Code of Obligations which entered into force in 2012. The aim of this study is to examine first the legal nature of the prohibition of re-leasing and the cases where this prohibition applies, then to analyse the measure of the prohibition of re-leasing.

Keywords:

Lease Contract, Leasing of Residential and Commercial Premises, Eviction for a Reason of Need of Housing or Using the Premise as a Workplace, Eviction for a Reason of Reconstruction or Restoration, Prohibition of Re-Leasing.

^(*) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi,
E-posta: bahar.apaydin@inonu.edu.tr; ORCID No: 0000-0001-9106-8286.

Makale geliş tarihi: 22.01.2019 - Makale kabul tarihi: 21.02.2019