AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Çatısız Taşınmaz (Arsa, Açık Otopark, Tarla) Kiralarında Fesih ve Tahliye Rejimi (TBK m. 327-329): Galip Vasıf Kriteri

MAKALE ÖZETİ

Çatılı olmayan taşınmazlar (boş arsa, açık otopark, tarla, depolama sahası) TBK'nın konut ve çatılı işyeri koruma hükümlerine (TBK m. 339-356) tabi değildir. Belirli süreli sözleşmeler süre bitimiyle kendiliğinden sona erer (TBK m. 327); belirsiz sürelilerde ise 6 aylık dönem ve 3 aylık fesih bildirimi kuralı uygulanır (TBK m. 329). Yargıtay'ın galip vasıf ilkesi rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruyan emredici kanun hükümleri (TBK m. 347 uyarınca 10 yıllık uzama zorunluluğu, sebepsiz fesih yasağı, TBK m. 350-351 ihtiyaç tahliyesi kuralları vb.), **çatılı olmayan taşınmazlar (boş arsa, tarla, açık otopark, açık depolama sahası vb.) için UYGULANMAZ**. Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesi uyarınca belirli süreli çatısız taşınmaz kiralarında sözleşme, **kararlaştırılan sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona erer**; malikin ayrıca bir tahliye sebebi ispatlamasına gerek yoktur. Belirsiz süreli çatısız kiralarda ise tahliye, TBK m. 328-329 uyarınca **altı aylık fesih döneminin sonu için en az üç ay önceden yapılacak fesih bildirimiyle** sağlanır. Bir taşınmazın çatılı sayılıp sayılmayacağı ise tapu kaydındaki niteliğe göre değil, **Yargıtay'ın "galip vasıf" (üstün nitelik) kriterine göre** belirlenir.

Kira hukukunda kamuoyunun bildiği koruma kurallarının neredeyse tamamı yalnızca **konut ve çatılı işyerleri** için geçerlidir. Bir arsayı otopark, hurda deposu, açık oto galeri veya tarla olarak kiralayan kiracılar çatılı işyeri güvencesinden yararlanamazlar.

Çatı ve "Galip Vasıf" Kriteri (Yargıtay İçtihatları)

Uygulamada en çok tartışılan konu, üzerinde küçük bir bekçi kulübesi, prefabrik ofis veya sundurma bulunan açık alanların çatılı işyeri sayılıp sayılmayacağıdır:

> [!IMPORTANT] **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin Emsal Kararları:**
>
> - **20.09.2017 tarihli, 2017/4225 E., 2017/12312 K. Kararı:** Oto yıkama ve lastik satışı amacıyla kiralanan geniş bir arsada kiracı veya kiralayan tarafından konulan basit kulübe ve sundurmalar, taşınmazın **galip vasfını (baskın niteliğini)** çatılı işyerine dönüştürmez. Bu taşınmazlar için TBK m. 351'e dayalı yeni malik ihtiyacı tahliyesi davası açılamaz; genel kira hükümleri uygulanır.
> - **22.05.2018 tarihli, 2017/15573 E., 2018/5620 K. Kararı:** Taşınmazın galip vasfını belirlemek için mahkemece yerinde keşif yapılmalı; kapalı çatılı alanların metrekaresi ile açık alanların toplam alana oranı ve sözleşmedeki asıl kullanım amacı bilirkişice incelenmelidir. Yetersiz incelemeyle tahliye kararı verilemez.
> - **2019/1642 E., 2019/2625 K. Kararı:** Kiralananın fiili kullanım amacına göre açık alanın üstün nitelikte olduğu saptanırsa sözleşme genel hükümlere (TBK m. 327-329) tabidir.

Seyyar konteyner, tekerlekli karavan veya portatif prefabrik yapılar açık arsayı çatılı işyeri haline getirmez.

Belirli Süreli Çatısız Kiraların Sona Ermesi (TBK m. 327)

Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesinin 1. fıkrası: *"Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin dolmasıyla **kendiliğinden sona erer**."*

Bu hükmün pratikteki sonuçları şunlardır:

1. Örneğin 1 yıllık bir arsa veya açık otopark sözleşmesi yapılmışsa, 1 yıl bittiği gün sözleşme kendiliğinden sona erer.
2. Kiraya verenin 3 ay önceden ihtar çekmesine veya haklı bir tahliye sebebi (ihtiyaç, tadilat vb.) göstermesine gerek yoktur.
3. Malik, sürenin bitiminden itibaren **1 ay içinde** İİK m. 272 uyarınca tahliye emri göndererek kiracının çıkarılmasını sağlayabilir.
4. **Zımni Uzama Tehlikesi (TBK m. 327/2):** Kiraya veren süre bittiği halde kiracının arsada kalmasına ve kira ödemesine sessiz kalırsa, sözleşme belirsiz süreli hale gelir. Bu sebeple süre biter bitmez derhal yasal yola başvurulmalıdır.

Belirsiz Süreli Çatısız Kiraların Feshi (TBK m. 328 ve m. 329)

Sözleşme baştan belirsiz süreli yapılmışsa veya süre bitiminden sonra sessiz kalınarak belirsiz süreliye dönüşmüşse:

- Kiraya veren dilediği gün tahliye isteyemez.
- **TBK m. 329 Hükmü:** Taraflardan her biri, yerel âdette belirlenen fesih dönemlerine; böyle bir âdet yoksa **altı aylık kira döneminin sonu için**, en az **üç ay önceden** fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi feshedebilir.
- Üç aylık ihbar süresi kaçırılırsa fesih bildirimi ancak bir sonraki 6 aylık dönemin sonu için hüküm ifade eder.

Çatısız Taşınmazlarda İhtiyaç Tahliyesi (TBK m. 350-351) Açılamaz!

En yaygın usul hatası, açık arsayı veya tarlayı satın alan yeni malikin ya da ev sahibinin çatısız taşınmaz için Sulh Hukuk Mahkemesinde *"kendim kullanacağım"* diyerek TBK m. 350 veya 351 uyarınca ihtiyaç tahliyesi davası açmasıdır. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre konut ve çatılı işyeri tahliye sebepleri çatısız taşınmazlara kıyasen uygulanamaz; bu davalar hukuki dayanak yokluğundan doğrudan reddedilir. Tahliye ancak TBK m. 327 veya m. 329 fesih yollarıyla sağlanabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi'nin 2013 tarihli 8. cilt özel sayısında (s. 1203-1251) yayımlanan “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.