

# KİRALANANIN İHTİYAÇ SEBEBİYLE TAHLİYESİ HAKKINDA - HUKUK BÜLTENİ -

15.08.2022

## I. GİRİŞ

Konut ve çatılı işyeri kiralarında ihtiyaç (gereksinim) sebebiyle tahliye davası, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 350. ve 351. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu hükümler kiraya verene, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini dava yolu ile feshetme imkânı tanımaktadır.

## II. İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI

TBK m. 350 hükmü şu şekildedir:

*“Kiraya veren, kira sözleşmesini;*

*1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla 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.”*

## A. ŞARTLARI

### 1. Kiraya Veren Kendisinin, Eşinin, Altsoyunun, Üstsoyunun veya Bakmakla Yükümlü Olduğu Kimsenin Kiralananı Konut veya İşyeri Olarak Kullanma İhtiyacı

Görüldüğü üzere ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için öncelikle kiraya verenin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya bakmakla yükümlü olduğu kimsenin kiralananı konut veya işyeri olarak kullanma ihtiyacının mevcut olması gerekmektedir. Dolayısıyla kiraya veren Kanun'da sayılı bu kişiler dışında kalan akrabaları ya da yakınları için ihtiyaç sebebiyle tahliye isteminde bulunamayacaktır.

Çocuklar, torunlar, torun çocukları Kanun'da kullanılan “altsoy” kavramı içine girmektedir. Baba, anne, büyük baba ve büyük anne ise “üstsoy” kavramının kapsamındadır. Evlatlık da altsoy sayılır<sup>1</sup>. Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kimseler ise TMK m. 364 hükmü dikkate alınarak belirlenmelidir<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Fikret **Eren**; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2018, s: 414.

<sup>2</sup> Cevdet **Yavuz**, Faruk **Acar**, Burak **Özen**; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul, 2011, s:298; **Eren**, age, s: 414-415.

Bilindiği üzere kiraya veren gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilmektedir. Bu kapsamda kiraya verenin tüzel kişi olduğu hallerde, tüzel kişi yalnız kendi işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilecektir<sup>3</sup>.

Bununla birlikte tüzel kişilerin gerçek kişiler gibi konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilmeleri hususu tartışmalı bir konudur<sup>4</sup>. Yargıtay 22.12.2003 tarihli bir kararında, kiraya veren anonim şirketin ana sözleşmesinde, şirket personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin bir hüküm yer alması kaydıyla bu durumun mümkün olabileceğini kabul etmiştir<sup>5</sup>.

## 2. İhtiyacın Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması

Bunun yanı sıra konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ihtiyaç sebebine dayanarak tahliye davası yoluyla sona erdirilebilmesi için kiraya veren tarafından öne sürülen ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olması gerekmektedir. Yargıtay ayrıca bu ihtiyacın geçici bir ihtiyaç olmamasını ve devamlılık arz etmesini de aramaktadır<sup>6</sup>.

Kiraya veren tarafından ileri sürülen ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olup olmadığı her bir somut olayın özelliklerine göre belirlenecektir.

Ancak Yargıtay'ın uygulamalarından örnek vermek gerekirse: Kiraya verenin kendisinin veya ihtiyaç sahibinin kirada oturması<sup>7</sup>, kira vermese dahi kiraya verenin başkasının(babasının) yanında oturması<sup>8</sup>, sağlık durumunun kiralananı geçmesini gerektirmesi<sup>9</sup>, hâlihazırda oturduğu konutunun fiziki özelliklerinin tahliyesi istenen kiralananı göre daha elverişsiz olması<sup>10</sup> ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu göstermektedir. Ayrıca kiraya verenin eşya koymaya yönelik ihtiyacı da Yargıtay tarafından gerçek ve samimi kabul edilmiştir<sup>11</sup>. Şu hususu da ayrıca vurgulamak gerekir ki Yargıtay, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasında tahliye tehdidi altında bulunma şartını aramamaktadır<sup>12</sup>.

---

<sup>3</sup> Eren; age, s: 415.

<sup>4</sup> M. Murat İnceoğlu; Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul, 2014, s. 381-382.

<sup>5</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2003/8998, K. 2003/9136, T. 22.12.2003 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>6</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2014/9759, K. 2014/11187, T. 16.10.2014; Yargıtay 6. HD, E. 2009/11626, K.2010/1675, T. 18.02.2010 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>7</sup> Yargıtay 3. HD, E. 2018/7751, K. 2019/493, T. 23.1.2019 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>8</sup> Yargıtay 6. HD, E. 1987/15452, K. 1988/3325, T. 4.3.1988 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>9</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2015/424, K. 2015/1619, T. 19.2.2015; Yargıtay 6. HD, E. 2003/8731, K. 2003/8796, T. 8.12.2003 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>10</sup> Yargıtay 6. HD, E. 1983/10116, K. 1983/10094, T. 24.10.1983 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>11</sup> Yargıtay 6. HD, E. 1989/11282, K. 1989/13227, T. 19.9.1989 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>12</sup> Yargıtay 6. HD, E. 1987/15849, K. 1988/3446, T. 07.03.1988 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

Kiraya verenin başka bir işyerinde kiracı olarak bulunduğu hallerde de Yargıtay, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu kabul edilebilmesi için tahliye talebine konu kiralananın hâlihazırda kiracı olarak kullanılan işyerinden nitelik itibarıyla daha üstün veya en azından eşdeğer özelliklere sahip olmasını yeterli görmekte; ayrıca tahliye tehdidi altında olma koşulunu aramamaktadır<sup>13</sup>. Bununla birlikte Yargıtay, kiraya verenin tahliye tehdidi altında olmasını başlı başına bir tahliye sebebi olarak görmektedir<sup>14</sup>. Ayrıca Yargıtay, işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davalarında, kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının da incelenmesi gerektiğini belirtmektedir<sup>15</sup>.

### **3. Davanın Kanunda Belirtilen Süre İçinde Açılması**

TBK uyarınca ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılabilmesinin bir diğer şartı ise davanın Kanun'da belirtilen bir aylık süre içinde açılmasıdır. Bahse konu 1 aylık süre hak düşürücü süre niteliğindedir ve taraflarca ileri sürülmesi dahi mahkemece kendiliğinden dikkate alınır<sup>16</sup>.

Bu sürenin tespiti, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre farklılık göstermektedir.

#### **a. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde**

Belirli süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılması gerekmektedir.

#### **b. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde**

Belirsiz süreli sözleşmelerde ise TBK m. 328 ve 329'da öngörülen fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyularak dava açılması gerekmektedir. Bu durumda da TBK m. 329'da öngörülen 6 aylık fesih dönemleri ve 3 aylık fesih bildirim süresi gündeme gelmektedir. Bu kapsamda kiraya veren, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren, her altı aylık fesih dönemi için üç ay önceden bildirimde bulunmak şartıyla altı aylık kira döneminin tamamlanmasının ardından bir ay içinde ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilecektir. Ancak bu sürelere uyulmadan yapılmış olan fesih bildirim yapılmış ise bu bildirim tamamen geçersiz olmayacak, bir sonraki kira dönemi için etkili olacaktır.

Ayrıca TBK m. 353 hükmü gereğince, en geç yukarıda belirtilen 1 aylık dava açma süresi içerisinde kiracıya karşı tahliye davası açılacağı bildiriminde bulunulursa, dava açma süresi yeni kira yılının sonuna kadar uzamış olacaktır.

---

<sup>13</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2009/13659, K. 2010/4709, T. 21.4.2010 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>14</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2005/752, K. 2005/2693, T. 24.3.2005 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>15</sup> Yargıtay 3. HD, E. 2017/6520, K. 2017/17028, T. 5.12.2017; Yargıtay 3. HD, E. 2021/2563, K. 2021/4328, T. 20.4.2021 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>16</sup> Yargıtay 3. HD, E. 2017/6191, K. 2017/15397, T. 07.11.2017 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

## B. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için açılacak davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Kiracı ile kiraya verenin her ikisinin tacir olduğu davalarda dahi HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemeleri görevlidir.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için açılacak olan dava; taşınmaz üzerindeki bir aynı hakka dayanmamaktadır. Bu nedenle ihtiyaç sebebiyle açılacak olan tahliye davalarında HMK'daki genel yetki kuralı uygulama alanı bulacak ve davalının yerleşim yeri mahkemesi yetkili olacaktır. Söz konusu dava sözleşmeden doğan bir dava niteliğinde olduğu için sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi de yetkilidir.

## III. YENİ MALİKİN İHTİYACI

TBK m. 310 uyarınca kira sözleşmesinin kurulmasının ardından kiralanana herhangi bir şekilde el değiştirir ise yeni malik doğrudan kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Bu kapsamda Kanun, taşınmazı sonradan edinen kişiye de kiralanana kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini dava yolu ile sona erdirmeye imkânı tanımıştır.

TBK m. 351 hükmü şu şekildedir:

*“Kiralanana 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 altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.*

*Kiralanana sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”*

Görüldüğü üzere yeni malik; kiralanana kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri olarak kullanma zorunluluğu varsa bu durumu iktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde yazılı olarak kiracıya bildirmek zorundadır. Yazılı bildirim şartını süresi içinde yerine getirmesi halinde yeni malik, iktisap tarihinden 6 ay sonra açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesini feshedebilir. Şu hususu ayrıca belirtmek gerekir ki söz konusu bildirim gönderilmesi yeterli değildir; bildirim edinmeyi izleyen 1 aylık süre içinde kiracının eline geçmesi gerekmektedir<sup>17</sup>.

Mülkiyetin kazanıldığı anda sözleşmenin bitmesine 6 aydan daha az bir süre kalmışsa, yeni malik 6 ay beklemeden sürenin sonunda tahliye davasını açabilecektir<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2011/6973, K. 2011/10939, T. 17.10.2011 (Bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>18</sup> Eren, age, s: 419

Ayrıca TBK m. 351/f. 2 hükmü, yeni malike dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile kullanma imkânı da tanımaktadır.

Şüphesiz ki yeni malikin açacağı ihtiyaç sebebiyle tahliye davasında da ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olması; devamlılık arz etmesi gerekmektedir.

#### **IV. KİRAYA VERENİN YENİDEN KİRALAMA YASAĞI**

TBK m. 355 uyarınca kiraya veren, gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesini sağladığında, haklı bir sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Aksi halde kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır.

TBK m. 355/f. 3 uyarınca tazminata hükmedilebilmesi için kiracının konutu veya işyerini talep üzerine kendiliğinden terk etmesi ile icra yoluyla tahliye etmesi arasında bir fark bulunmamaktadır. Tazminata hükmedilebilmesi için, tahliye kararı alınması ve söz konusu kararın icra yoluyla infazı şart değildir. Ancak tahliyenin dava yoluyla gerçekleşmediği hallerde kiracı, kiraya verenin talebi üzerine kiralananı tahliye etmek zorunda kaldığını ispat etmelidir<sup>19</sup>.

#### **V. SONUÇ**

Görüldüğü üzere TBK, kiraya verene kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri kullanma ihtiyacı varsa kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmeye imkânı tanımıştır. TBK ayrıca kiralananı kira sözleşmesinin kurulmasından sonra iktisap eden yeni malike de kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri kullanma ihtiyacı varsa kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmeye imkânı tanımıştır. Bununla birlikte Yargıtay'ın yerleşik uygulamasında da benimsendiği üzere söz konusu ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olması ve devamlılık arz etmesi gerekmektedir.

**Saygılarımızla**

**Forensis Hukuk Bürosu**

**Not:** Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için bir hukuk bürosuyla bağlantıya geçmenizi tavsiye ederiz.

---

<sup>19</sup> **İnceoğlu;** age, s: 402-403.