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

Aynı İlçe veya Belediye Sınırları İçinde Kiracının Evi Olması Sebebiyle Tahliye Davası (TBK m. 352/3)

MAKALE ÖZETİ

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunuyorsa, ev sahibi sözleşme bitiminden itibaren 1 ay içinde TBK m. 352/3 uyarınca tahliye davası açabilir. Sırf tapu kaydının bulunması yetmez; evin fiziki, hukuki ve sosyal bakımdan oturmaya elverişli olması ve ev sahibinin sözleşme anında bu konutu bilmemesi zorunludur.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 3. fıkrası uyarınca; kiracının veya kendisiyle birlikte yaşayan eşinin **aynı ilçe veya belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması halinde**, kiraya veren sözleşmenin bitiminden başlayarak **bir ay içinde** dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ancak tapuda kiracı adına konut bulunması her olayda otomatik tahliye sonucunu doğurmaz. Mahkemenin tahliyeye hükmedebilmesi için dört unsurun birlikte gerçekleşmesi zorunludur: 1) Konut kiracıya veya birlikte yaşadığı resmi eşine ait olmalıdır, 2) Kiralananla aynı ilçe veya belde belediye sınırlarında olmalıdır, 3) Konut fiziki, hukuki ve sosyal bakımdan ailenin yaşamasına **fiilen elverişli ve boş** olmalıdır, 4) Kiraya veren kira sözleşmesi kurulurken **bu konutun varlığını bilmiyor** olmalıdır.

Kira hukukunun temel felsefesi barınma ihtiyacı olan kiracıyı korumaktır. Ancak aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde kendi mülkiyetinde oturabileceği elverişli ve boş bir evi varken, başkasının mülkünde kiracı olarak kalmaya devam etmek kanun koyucu tarafından dürüstlük kuralına aykırı görülmüştür.

TBK m. 352/3 Hükmü ve Dört Temel Şart

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 3. fıkrası kanuni çerçeveyi şu amir hükümle çizer: *"Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren,* ***sözleşmenin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa****, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir."*

Bu maddeye dayanılarak açılacak tahliye davasında şu 4 unsur kümülatif olarak aranır:

1. Konutun Kiracıya veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olması

- Taşınmaz tapu kütüğünde bizzat kiracı veya resmi nikahlı olup aynı konutta birlikte yaşayan eşi adına tescilli olmalıdır.
- Kiracının annesi, babası, kardeşi veya reşit çocuğunun adına kayıtlı evler bu madde kapsamında tahliye sebebi oluşturmaz.
- Eşler arasında fiili veya hukuki ayrılık varsa (örneğin boşanma davası açılmış ve ayrı yaşama hakkı doğmuşsa) eşin evi sebebiyle tahliye istenemez.

2. Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları Şartı

Büyükşehir belediyesi olan illerde (İstanbul, Ankara, İzmir vb.) Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre sınır değerlendirmesi **ilçe belediyesi sınırlarına** göre yapılır:

- Örneğin kiralanan ev Kadıköy'de, kiracının kendi evi ise Beylikdüzü veya Pendik'te ise ilçe belediye sınırları farklı olduğundan kural olarak TBK m. 352/3 uygulanamaz.
- Her iki konut da aynı ilçe sınırları içerisindeyse (örneğin her ikisi de Kadıköy'de veya Çankaya'da ise) coğrafi kriter gerçekleşmiş sayılır.

3. "Oturmaya Elverişlilik" Ölçütü (Maddi Hukuk ve Keşif İncelemesi)

Yalnızca tapu kaydının getirtilmesi tahliye için yeterli değildir. Söz konusu konutun kiracının ailesi için **oturmaya elverişli olup olmadığı** mahkemece mahallinde yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesiyle saptanır:

- **Fiziki Elverişlilik ve Hane Büyüklüğü:** 4 kişilik bir aile kiralanan 3+1 dairede yaşarken, kiracının kendi evi 1+0 stüdyo daire ise veya yapısal hasar/metrukluk sebebiyle can güvenliğini tehdit ediyorsa konut oturmaya elverişli kabul edilmez.
- **Sağlık ve Sosyal Koşullar:** Aile bireylerinden birinin yürüme engeli veya kronik rahatsızlığı bulunmasına rağmen kiracının kendi evinin asansörsüz binanın en üst katında olması gibi somut olgular oturmaya elverişlilik değerlendirmesinde dikkate alınır.
- **Hukuki Elverişlilik (Dolu/Boş Olması):** Kiracının kendi mülkünde halihazırda geçerli bir sözleşmeye dayalı başka bir kiracı oturuyorsa ve kiracı o kişiyi tahliye ettiremiyorsa mülk hukuken elverişli sayılmaz.
- **Paylı Mülkiyet ve İntifa Hakkı:** Ev üzerinde üçüncü bir kişinin intifa hakkı varsa veya kiracı evin yalnızca cüzi bir payına (örneğin 1/4 miras payına) sahipse bağımsız kullanım imkânı

bulunmadığından tahliye talebi reddedilir.

4. Kiraya Verenin Sözleşme Kurulurken Durumu Bilmemesi

Kiraya veren sözleşme imzalanırken kiracının veya eşinin aynı ilçede evi olduğunu biliyorsa (örneğin sözleşmeye buna dair kayıt düşülmüşse veya yazışmalardan bilindiği anlaşılıyorsa) dava hakkını kaybeder. Kiraya verenin bunu bildiğini ispat yükü kiracıdadır.

Usul Hukuku: 1 Aylık Dava Açma Süresi ve TBK m. 353

TBK m. 352/3 uyarınca tahliye davası kesin sürelere bağlanmıştır:

1. **1 Aylık Hak Düşürücü Süre:** Dava, kira sözleşmesinin süresinin sona erdiği tarihten itibaren **en geç 1 ay içinde** Sulh Hukuk Mahkemesinde açılmalıdır. Süre geçtikten sonra açılan davalar mahkemece re'sen reddedilir.
2. **TBK m. 353 Uyarınca Sürenin Uzaması:** Kiraya veren, sözleşme süresi bitmeden önce veya en geç 1 aylık dava açma süresi içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi yenilemeyeceğini ve dava açacağını bildirmişse, dava açma hakkı bildirilen kira yılının sonuna kadar uzar.
3. **Zorunlu Arabuluculuk:** 7445 sayılı Kanun kapsamında kira uyuşmazlıklarında dava açılmadan önce arabuluculuk bürosuna başvurulması zorunlu dava şartıdır.

İspat Hukuku ve Mahkeme İncelemesi

Tapu kaydı mülkiyet durumunu kanıtlar; ancak tek başına konutun fiilen oturulabilir olduğunu ve kiraya verenin sözleşme kurulurken habersiz olduğunu kanıtlamaya yetmez. Bu nedenle mahkeme; TAKBİS üzerinden tapu kayıtlarını celbeder, belediyeden imar ve yapı ruhsat durumunu sorgular ve gerekirse taşınmaz mahallinde keşif icra ederek ailenin sosyal, ekonomik ve sağlık koşulları ile konutun fiziki özelliklerini karşılaştırır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2026 tarihli 33. sayısında (s. 543-579) yayımlanan “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Halleri” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.