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



# Ev Sahibinin Kendisi veya Yakını İçin İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davası (TBK m. 350/1): Samimiyet ve Özel İhbar Şartı

MAKALE ÖZETİ

Kiraya veren, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle TBK m. 350/1 uyarınca tahliye davası açabilir. İhtiyacın gerçek, samimi, zorunlu olması ve yargılama boyunca devam etmesi şarttır. Sözleşmede kiraya veren aleyhine özel bildirim süresi kararlaştırılmışsa buna uyulmadan açılan dava süresinde sayılmaz (Yargıtay 3. HD, 2025/1440 K.).

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

**Kısa cevap:** Kiraya veren; kiralanan taşınmazı kendisi, eşi, altsoyu (çocuğu, torunu), üstsoyu (annesi, babası) veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, TBK m. 350/1 uyarınca kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebilir. Ancak **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun yerleşik kararlarına göre (örn. E. 2017/1540, K. 2021/878)**, ileri sürülen ihtiyacın **gerçek, samimi ve zorunlu** olması ve bu samimiyetin **hüküm kesinleşinceye kadar devam etmesi** şarttır; henüz doğmamış veya fahiş kira artışı baskısı kurmaya yönelik farazi ihtiyaç iddiaları reddedilir. Ayrıca **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 10.03.2025 tarihli, 2024/2446 E., 2025/1440 K. sayılı emsal kararı** uyarınca; kira sözleşmesinde kiraya verenin belirli süre önceden bildirimde bulunacağına dair özel bir şart kararlaştırılmışsa, bu şarta uyulmaksızın kanuni 1 aylık sürede açılan dava dahi süresinde kabul edilmeyerek reddedilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin sözleşmeyi tek taraflı irade beyanıyla keyfi biçimde feshetmesi kanunla engellenmiştir. Bu dengenin en önemli istisnası, malikin veya kanunda tahdidi olarak sayılan yakınlarının taşınmazda bizzat oturma ya da meslek icra etme zorunluluğunun doğmasıdır.

# TBK m. 350/1 Hükmü ve Kanuni Kişi Çevresi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin 1. fıkrası gereksinim tahliyesini şu amir hükümle düzenler: *"Kiraya veren, kira sözleşmesini; 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 fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."*

Kanun koyucu ihtiyaç iddiasını ileri sürebilecek kişi çevresini sınırlı tutmuştur:

- **Kiraya Verenin Kendisi**
- **Eşi** (Boşanma davası devam ederken doğan ayrı konut ihtiyacı samimi kabul edilebilir; boşanma kesinleşmişse eş sıfatı biter).
- **Altsoyu:** Çocukları, evlatlıkları ve torunları.
- **Üstsoyu:** Annesi, babası, büyükanne ve büyükbabası.
- **Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişiler:** TMK m. 364 kapsamında nafaka yükümlülüğü bulunan veya vesayet altındaki muhtaç yakınlar.

### Kardeş İçin İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Hangi Şartlarda Mümkündür?

Uygulamada sıkça karşılaşılan bir hata, ev sahibinin öz kardeşi için doğrudan ihtiyaç tahliyesi davası açmasıdır.

- Kardeş altsoy veya üstsoy değildir. Dolayısıyla yalnızca kardeşlik bağına dayanılarak TBK m. 350 kapsamında dava açılamaz.
- Ancak kiraya verenin kardeşine karşı TMK m. 364 kapsamında **yardım nafakası yükümlülüğü** bulunuyorsa (kardeşin yoksulluk içinde olması ve kiraya verenin refah hali içinde bulunması gibi şartlar gerçekleşmişse), kardeş "kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişi" sayılarak tahliye istenebilir.
- Bu şartların bulunmaması halinde dava aktif husumet yokluğundan değil, **TBK m. 350 anlamında kanuni ihtiyaç şartı gerçekleşmediğinden işin esasından reddedilir**.

# Yargıtay'ın "Gerçek, Samimi ve Zorunlu İhtiyaç" Kriteri (HGK, 2021/878 K.)

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01.07.2021 tarihli, E. 2017/1540, K. 2021/878 sayılı kararında vurgulandığı üzere; ihtiyaç iddiasının **gerçek, samimi ve zorunlu** olması, devamlılık arz etmesi ve davanın açıldığı tarihten hüküm anına kadar varlığını koruması şarttır:

1. **Kiraya Verenin Kendisinin Kirada Oturması:** Kiraya verenin bir başka taşınmazda kiracı olması, konut ihtiyacını destekleyen çok güçlü fiili bir göstergedir; zira mülk sahibi kendi mülkü varken başkasına kira ödemeye zorlanamaz. Ancak bu durum mutlak ve tartışmasız bir karine

değildir; kiraya verenin aynı yerde başkaca boş ve elverişli konutunun bulunması veya davanın kira artış baskısıyla açıldığının ispatlanması halinde samimiyet çürütülebilir.
2. **Reşit Çocuğun Ayrı Yaşama İsteği:** Reşit olan bir evladın ailesinden ayrı bağımsız bir yaşam kurma isteği Yargıtay tarafından samimi ihtiyaç kabul edilir. Kanunda reşit çocuğun mutlaka "kendi ekonomik bağımsızlığını kazanmış olması" şartı aranmaz; ailesinin maddi desteğiyle yaşayan veya öğrenci olan yetişkin çocukların da bağımsız konut kurma iradesi somut olayın koşullarına göre samimi görülebilir.
3. **Evlilik Hazırlığı:** Çocuğun evlenecek olması samimi bir ihtiyaçtır. Nikâh gününün alınması veya düğün hazırlıkları serbest ispat vasıtası olarak sunulabilir; ancak bunlar kanuni zorunlu bir liste niteliğinde olmayıp ihtiyacın ciddiyetini ispata yarar.
4. **Sağlık Sebepleri:** Yaşlılık veya bedensel engellilik nedeniyle asansörsüz binadan zemin/asansörlü dava konusu taşınmaza geçme ihtiyacı zorunlu kabul edilir.

# EN KRİTİK USUL KURALI: Sözleşmedeki Özel İhbar Şartı (Yargıtay 3. HD, 2025/1440 K.)

Belirli süreli kira sözleşmelerinde kanuni genel kural, kira süresinin bitiminden itibaren 1 ay içinde tahliye davası açılmasıdır. Ancak taraflar sözleşmede kiraya veren aleyhine özel fesih bildirim şartı kararlaştırmış olabilirler:

> [!IMPORTANT] **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 10.03.2025 tarihli, 2024/2446 E., 2025/1440 K. sayılı emsal kararı:** Kira sözleşmesinde; *"Kiraya veren, kira süresinin bitiminden en az ... ay önce yazılı bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşme yenilenmiş sayılır"* şeklinde bir hüküm yer alıyorsa, bu şart kiracı lehine geçerli kabul edilir.
>
> - Kiraya veren, sözleşmede kararlaştırılan bu özel bildirim süresine uymadan doğrudan dönem sonunda TBK m. 350'deki 1 aylık sürede dava açarsa, **dava süresinde açılmadığı gerekçesiyle usulden reddedilir**.
> - Dolayısıyla dava açılmadan önce yalnızca TBK m. 350'deki genel süreye değil, bizzat kira sözleşmesindeki özel bildirim kayıtlarına mutlaka dikkat edilmelidir.

# Dava Açma Süresi, TBK m. 353 ve Zorunlu Arabuluculuk

- **Belirli Süreli Sözleşmelerde:** Sözleşme süresinin sona erdiği tarihten itibaren **1 ay içinde** tahliye davası açılmalıdır (sözleşmede özel bir ihbar şartı bulunmadığı takdirde).
- **TBK m. 353 Bildirimi:** Kiraya veren, sözleşme bitmeden önce veya en geç 1 aylık dava süresi içinde kiracıya ihtiyaç nedeniyle tahliye edeceğini yazılı olarak bildirirse, dava açma süresi o kira yılı sonuna kadar uzar.
- **Zorunlu Arabuluculuk:** 7445 sayılı Kanun gereğince ihtiyaç tahliyesi davalarında dava açılmadan önce arabuluculuk bürosuna başvurulması dava şartıdır.

# 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.