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

İhtiyaç Nedeniyle Tahliyede 3 Yıl Yeniden Kiralama Yasağı ve 1 Yıllık Kira Tazminatı (TBK m. 355): İcra Marifeti ve Haklı Sebep

MAKALE ÖZETİ

İhtiyaç sebebiyle kiracısını tahliye ettiren kiraya veren, haklı bir sebep olmaksızın taşınmazı 3 yıl boyunca eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yasağa aykırı hareket eden kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenen bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat öder. Tazminatın doğması için mahkeme ilamının icra marifetiyle infazı ve rızaen tahliye ayrımı Yargıtay'ın güncel kararlarıyla (2025/3540 K.) şekillenmiştir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Evet, kanunen yasaktır ve asgari bir tazminat yaptırımı bulunmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinin 1. fıkrası uyarınca; kiraya veren, konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini sağladıktan sonra, **haklı bir sebep olmaksızın 3 yıl geçmedikçe** taşınmazı eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Bu yasağa aykırı davranan kiraya veren, eski kiracısına **son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat** ödemekle yükümlüdür (TBK m. 355/3). Ancak **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24.06.2025 tarihli, 2024/3099 E., 2025/3540 K. sayılı emsal kararında** vurgulandığı üzere; yalnızca tahliye ilamının varlığı tazminat için yeterli sayılmamakta, tahliyenin cebri icra organları marifetiyle infaz edilmiş olması şartı aranmaktadır. Noter ihtarnamesi üzerine taşınmazı rızaen boşaltan kiracı bu tazminatı talep edemez (Yargıtay 3. HD, 2024/3863 K.).

Kira uyuşmazlıklarında mülk sahiplerinin kiracıyı tahliye edebilmek için gerçeğe aykırı biçimde *"Oğlum oturacak, kendim taşınacağım"* iddiasında bulunup, tahliyeden kısa bir süre sonra mülkü yüksek bedelle başkasına kiralaması uygulamada sıkça görülmektedir. Kanun koyucu bu hileli girişimleri caydırmak amacıyla TBK m. 355 ile bağlayıcı bir yeniden kiralama yasağı ve asgari tazminat mekanizması öngörmüştür.

TBK m. 355/1 ve m. 355/3 Hükmü

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinin 1. fıkrası: *"Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz."*

Maddenin 3. fıkrası ise yaptırımı hükme bağlar: *"Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür."*

TBK m. 355/1 (İhtiyaç Tahliyesi) ile m. 355/2 (Yeniden İnşa) Ayrımı

Uygulamada ve doktrinde en çok karıştırılan hususlardan biri bu iki fıkranın kapsamıdır:

- **İhtiyaç Tahliyesinde (m. 355/1):** Kanun, kiraya verenin taşınmazı 3 yıl boyunca eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralamasını koşulsuz yasaklar. Kiraya verenin eski kiracıya noterden teklif götürme veya "eski sözleşme şartlarıyla kiralama" gibi bir kanuni yükümlülüğü yoktur; tek kural 3 yıl başkasına kiralamamaktır.
- **Yeniden İnşa ve İmar Tahliyesinde (m. 355/2):** Mülk yıkılıp yeniden yapıldığında veya esaslı onarımdan geçtiğinde, kiraya veren yeni durumu ve güncel bedeliyle taşınmazı öncelikle eski kiracıya teklif etmek zorundadır; eski kiracının bu yazılı teklifi izleyen 1 ay içinde öncelik hakkını kullanması gerekir.

En Kritik Yargıtay Ayrımı: Cebri İcra Tahliyesi vs. Rızaen Tahliye

TBK m. 355/3 tazminatının doğabilmesi için tahliyenin hangi hukuki süreçle gerçekleştiği belirleyicidir:

> [!IMPORTANT] **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24.06.2025 tarihli, 2024/3099 E., 2025/3540 K. Kararı:** Daire çoğunluğu, kiracının TBK m. 355 tazminatına hak kazanabilmesi için mahkemece verilmiş tahliye ilamının icra müdürlüğüne konularak **icra marifetiyle infaz edilmiş olmasını (cebri icra baskısı altında fiilen tahliyeyi)** aramıştır. Karşı oy yazısında ise icra takibinin başlatılmasının yeterli olduğu savunulmuştur.

- **Rızaen Tahliye (Tazminat Doğmaz):** Ev sahibinin çektiği noter ihtarnamesi üzerine veya dava açılmadan önce kendi rızasıyla evi tahliye eden ya da tahliye-teslim tutanağı düzenleyerek mülkü teslim eden kiracı, taşınmaz sonradan başkasına kiralansa dahi TBK m. 355 tazminatını talep edemez (**Yargıtay 3. HD, 2023/3548 E., 2024/3863 K.**).

1 Yıllık Kira Tazminatının Hukuki Niteliği ve Ek Zararlar

Kanunda düzenlenen tazminat, kiracının fiili bir zarara uğrayıp uğramadığından bağımsız olarak talep edilebilen **kanuni bir asgari tazminattır**:

- **Hesaplama Esası:** Son kira yılında kiracının ödemiş olduğu toplam 1 yıllık kira bedeli asgari tutarı oluşturur (örneğin son dönem aylık kira 20.000 TL ise, asgari tazminat 240.000 TL'dir).
- **Ek Zarar Talepleri:** Kiracı, taşınma masrafları, yeni tuttuğu evin kira farkı veya emlakçı komisyonu gibi fiili ek zararlarını da talep etmek istiyorsa; bu zararlar TBK m. 355/3'teki maktu tazminata otomatik olarak eklenmez. Ek zararların genel hükümlere (TBK m. 49 ve m. 112) dayanılarak illiyet bağı ve çifte tazminat yasağı sınırları içinde ayrıca ispatlanması gerekir.

Kiraya Veren Açısından "Haklı Sebep" Sayılan Durumlar

Kanun koyucu 3 yıllık yasağı mutlak kılmamış, **"haklı bir sebep olmaksızın"** ibaresini eklemiştir. Haklı sebebin varlığı kiraya veren tarafından ispatlanmalıdır:

- **Kabul Edilebilecek Haklı Sebepler:** Eve yerleşecek olan yakının tahliyeden sonra beklenmedik biçimde vefat etmesi, ağır bir kaza/hastalık sebebiyle hastane yakınına taşınma zorunluluğu, ani kamu tayini veya mücbir sebep niteliğindeki olağanüstü olaylar somut olaya göre haklı sebep sayılabilir.
- **Haklı Sebep Sayılmayan Haller:** Kiraya verenin olağan ticari borçları, genel mali sıkıntıları veya enflasyonist ortamda geliri artırma arzusu haklı sebep oluşturmaz.

Tahliye Protokollerinde Cezai Şart Düzenlemesi

Dava açılmadan önce taraflar uzlaşarak taşınmazın boşaltılması konusunda anlaşıyorlarsa, kiracının hak kaybına uğramaması adına tahliye protokolüne cezai şart (TBK m. 179 vd.) konulabilir: *"Kiralananın tahliyesini takip eden 3 yıl içinde taşınmazın üçüncü bir kişiye kiralanması halinde kiraya veren, ... TL tutarında cezai şart ödemeyi kabul ve taahhüt eder."* Ancak tacir olmayan kiraya verenler bakımından hâkimin TBK m. 182/son uyarınca aşırı gördüğü cezai şartı tenkis (indirme) yetkisi saklıdır.

Taşınmazın Satılması Durumu

TBK m. 355 yalnızca taşınmazın **üçüncü kişiye kiralanmasını** yasaklar; satış işlemini kısıtlamaz. Dolayısıyla ihtiyaç sebebiyle tahliye edilen evin satılması tek başına TBK m. 355 tazminatını doğurmaz. Ancak satışın muvazaalı (formalite icabı akrabaya devredilip kiraya verilmesi) olduğu ispatlanırsa haksız fiil ve dürüstlük kuralı ihlali sebebiyle genel tazminat davası açılabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2021 tarihli 18. cilt, 2. sayısında (s. 931-951) yayımlanan “Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği” başlıklı makale
2. 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 makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.