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

İzinsiz Alt Kira ve Devir Nedeniyle Tahliye: Kiracı Evi veya İşyerini Başkasına Kiralayabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Konut ve işyeri kiralarında kiraya verenin yazılı rızası olmadan alt kira ve devir yapılamaz (TBK m. 322). Ancak Yargıtay 3. HD'nin 2026/59 K. kararı uyarınca kiracının reşit çocuğunu veya ana-babasını evde barındırması izinsiz alt kira sayılamaz. 7464 SK m. 3/7 Airbnb yasağı, TBK m. 316 30 günlük ihtar şartı ve tahliye süreci rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, **kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça** kiralananı tamamen veya kısmen (örneğin bir odasını ya da Airbnb gibi platformlar üzerinden günlük/haftalık olarak) üçüncü bir kişiye alt kiraya veremez ve kullanım hakkını devredemez (TBK m. 322/2). Ancak **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 13.01.2026 tarihli, 2025/5269 E., 2026/59 K. sayılı emsal kararı** uyarınca; kiracının kendi reşit çocuğunu, anne veya babasını konutta barındırması veya taşınmazı bu yakın aile fertlerinin kullanımına bırakması *izinsiz alt kira veya devir olarak kabul edilemez*. Gerçek bir izinsiz üçüncü kişi devri veya Airbnb kiralamasında ise ev sahibi, TBK m. 316 uyarınca kiracıya **en az 30 günlük yazılı süre** vererek aykırılığın giderilmesini ihtar etmeli; süre sonunda aykırılık sonlandırılmazsa Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açmalıdır.

Son yıllarda artan kira bedelleri ve kısa dönemli turizm kiralama platformlarının (Airbnb, Booking vb.) yaygınlaşmasıyla birlikte, kiracıların tuttukları daireleri ev sahibinden gizlice alt kiraya vermesi veya oda oda kiralayarak haksız kazanç sağlaması en yaygın hukuki uyuşmazlıklardan biri haline gelmiştir. Ancak bu süreçte kiraya verenin hakları ile kiracının aile bireylerini barındırma özgürlüğü arasındaki yasal sınırların doğru çizilmesi gerekir.

Alt Kira (TBK m. 322) ile Kira İlişkisinin Devri (TBK m. 323) Arasındaki Fark

Uygulamada sıklıkla birbirine karıştırılan bu iki kurumun hukuki sonuçları tamamen farklıdır:

1. **Alt Kira (TBK m. 322):** Kiracı, kiraya verenle olan asıl kira sözleşmesini sonlandırmaz; kendisi kiracı sıfatını korurken kiralananın tamamını veya bir kısmını bağımsız bir sözleşmeyle üçüncü bir kişiye (alt kiracıya) kiralar. Konut ve çatılı işyerlerinde bu işlem **kiraya verenin yazılı rızasına** bağlıdır.
2. **Kira İlişkisinin Devri (TBK m. 323):** Kiracı, sözleşmedeki taraf sıfatını ve tüm hak ve borçlarını üçüncü bir kişiye devreder ve sözleşmeden tamamen çıkar.
    - **İşyeri Kiralarında Özel Koruma:** Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı bir sebep olmadıkça devire rıza vermekten kaçınamaz (TBK m. 323/2). Ancak devreden kiracı, sözleşme süresinin bitimine kadar ve en fazla 2 yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu kalmaya devam eder (TBK m. 323/3).

Yargıtay'ın 2026 Tarihli Emsal Kararı: Yakın Aile Fertlerinin Barındırılması İzinsiz Alt Kira Değildir

Ev sahiplerinin en sık yaptığı usul hatası, kiracının evinde çocuğu, annesi veya kardeşinin kalmasını bahane ederek "izinsiz alt kira / devir" davası açmasıdır.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 13.01.2026 tarihli, 2025/5269 E., 2026/59 K. sayılı ilamı ile istikrar kazanan içtihat uyarınca:

- Kiracının konutu reşit veya küçük çocuğuyla paylaşması, kendisi iş/eğitim sebebiyle başka bir şehirdeyken evi çocuğunun veya ebeveyninin fiili kullanımına bırakması **TBK m. 322 anlamında izinsiz alt kira veya devir sayılamaz**.
- Aile birliği, velayet ve ahlaki nafaka/dayanışma yükümlülüğü (TMK m. 364) çerçevesinde gerçekleşen bu kullanımlarda taraflar arasında ticari veya bağımsız bir kira ilişkisi bulunmadığından, kiraya veren akde aykırılık sebebiyle tahliye isteyemez.

7464 Sayılı Kanun ve Airbnb Üzerinden Günlük Kiralama Yasağı

Kiracının kiraladığı konutu Airbnb veya benzeri platformlar üzerinden günübirlik veya kısa süreli kiraya vermesi çift yönlü bir hukuki ihlal doğurur:

1. **TBK m. 322 ve m. 316 İhlali:** Kiraya verenin yazılı izni olmadan yapılan bu işlemler açıkça sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Apartman sakinlerinin güvenliğini ve huzurunu bozan bu durum karşısında ev sahibi tahliye davası açabilir.
2. **7464 Sayılı Kanun m. 3/7 Emredici Yasağı:** 7464 sayılı *Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Hakkında Kanun* m. 3/7 hükmü uyarınca; **konut kiracısının kiraladığı taşınmazı kendi adına**

veya üçüncü kişiler adına turizm amaçlı alt kiraya vermesi kesin olarak yasaktır. Turizm izin belgesi ancak malik veya intifa/üst hakkı sahibi tarafından alınabilir. Bu hükme aykırı hareket eden kiracılara her bir kiralama için yüz binlerce lirayı bulan ağır idari para cezaları uygulanır.

İzinsiz Alt Kirada Tahliye Süreci (TBK m. 316)

Ev sahibi, kiracısının taşınmazı yetkisiz bir üçüncü kişiye kiraladığını tespit ettiğinde şu yasal yolu izler:

1. **Delil Tespiti:** Alt kiracının taşınmazda fiilen oturduğuna dair tutanaklar, site/apartman yönetimi kayıtları, kargo teslim fişleri, internet ilanları veya Sulh Hukuk Mahkemesinden alınacak delil tespiti raporu dosyalanır.
2. **Yazılı İhtarname (En Az 30 Gün):** TBK m. 316/2 uyarınca kiracıya yazılı olarak (ispat kolaylığı bakımından noter ihtarnamesiyle) bildirimde bulunulur. İhtarnamede; alt kira ve devir ilişkisine son verilmesi ve taşınmazın bizzat asıl kiracı tarafından kullanılması için **en az 30 gün süre** tanınır.
3. **Sulh Hukuk Mahkemesinde Tahliye Davası:** Verilen 30 günlük sürede aykırılık giderilmezse (alt kiracı taşınmazı boşaltmazsa), kiraya veren Sulh Hukuk Mahkemesinde akde aykırılık nedeniyle tahliye davası açar. Dava açmadan önce 6325 sayılı Kanun m. 18/B uyarınca arabuluculuğa başvurulması zorunludur.

İhtarsız ve Derhal Fesih Hali (TBK m. 316/3)

Eğer kiracı kiralanana kasten ağır bir zarar veriyorsa ya da taşınmazı randevuevi, kumarhane, uyuşturucu ticareti gibi ahlaka veya kamu düzenine aykırı suç teşkil eden amaçlarla alt kiraya vermişse; ev sahibi 30 günlük süre tanımaksızın **yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedip tahliye talep edebilir**.

Asıl Kiracının Tahliyesi Alt Kiracıyı Nasıl Etkiler?

- Alt kiracının hakkı, asıl kiracının kira sözleşmesine bağlı fer'i (türev) bir haktır. Asıl kiracının kira ilişkisi sona erdiğinde, **alt kiracının taşınmazdaki oturma hakkı da hukuken kendiliğinden düşer**.
- Ev sahibinin asıl kiracı aleyhine aldığı tahliye kararı, İcra ve İflas Kanunu m. 276 uyarınca taşınmazı işgal eden alt kiracıya karşı da doğrudan infaz edilir.
- Alt kiracı ev sahibine karşı kendi sözleşmesini ileri süremez; yalnızca kendisini aldatan asıl kiracıya karşı tazminat davası açabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Adalet Dergisi'nin 2023 tarihli 71. sayısında yayımlanan “Türk Borçlar Hukuku’ndaki Gelişimiyle Alt Kira” başlıklı makale
2. Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2020 tarihli 2. cilt, 2. sayısında yayımlanan “Kira İlişkisinin Devri” başlıklı makale

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