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

Komşuları Rahatsız Eden Kiracının Tahliyesi: Gürültü ve Saygısız Davranışlar Nedeniyle Fesih (TBK m. 316 & KMK m. 18)

MAKALE ÖZETİ

Kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu (TBK m. 316) emredicidir. Sürekli gürültü ve huzursuzluk yaratan kiracıya en az 30 günlük yazılı ihtar çekilerek tahliye davası açılabilir. Çekilmezlik hallerinde süre vermeksizin derhal fesih (m. 316/3), KMK m. 18 kat malikleri boyutu ve zorunlu arabuluculuk süreci rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı, kiralanan taşınmazı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve **aynı binada oturan komşulara gereken saygıyı göstermekle kanunen yükümlüdür** (TBK m. 316/1). Gece geç saatlerde sürekli müzik açarak gürültü yapan, ortak alanlara çöp yığan veya apartman sakinlerine hakaret/tehdit savuran kiracı bu borcunu ihlal etmiş sayılır. Kiraya veren, yazılı bir ihtarname tebliğ ederek kiracıya aykırılığa son vermesi için **en az 30 günlük süre** verir; aykırılık devam ederse arabuluculuk sonrası Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açar. Eğer kiracının eylemi komşular veya ev sahibi bakımından birlikte yaşamayı çekilmez kılan ağır bir saldırı veya suç niteliğindeyse, kiraya veren **30 günlük süreyi beklemeksizin sözleşmeyi yazılı bildirimle derhal feshedip tahliye davası açma hakkına sahiptir** (TBK m. 316/3).

Apartman ve sitelerde yaşanan huzursuzluklarda komşular ilk olarak mülk sahibine baskı yaparak taşkınlık çıkaran kiracının çıkarılmasını talep eder. Ev sahipleri ise çoğu zaman kanuni yolları bilmediğinden çaresiz kalabilir. Oysa Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18. maddesi, apartman huzurunu bozan kiracıya karşı mülk sahibine ve apartman yönetimine çok etkili yasal mekanizmalar sunmaktadır.

TBK m. 316: Özenle Kullanma ve Saygı Gösterme Borcu

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi kiracının yükümlülüklerini yalnızca kira ödemekle sınırlamamıştır: *"Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve **kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.**"*

Hangi Eylemler Özen ve Saygı Borcunun İhlali Sayılır?

1. **Sürekli ve Aşırı Gürültü:** Gece geç saatlerde yüksek sesle müzik dinlemek, parti vermek, evde bağırarak kavga etmek veya aşırı gürültülü makineleri gece saatlerinde sürekli çalıştırmak.
2. **Ortak Alanların İhlali ve Çöp Bırakma:** Koridorlara, merdiven boşluğuna veya yangın merdivenlerine kokulu atık, hurda veya inşaat pisliği bırakmak (KMK m. 18 ihlali).
3. **Komşulara Hakaret, Tehdit ve Şiddet:** Apartman sakinlerine, bina görevlisine veya yöneticisine sözlü hakaret, tehdit savurmak veya fiziki taşkınlık çıkarmak.
4. **Gayriahlaki veya Kanun Dışı Kullanım:** Taşınmazın kumarhane, uyuşturucu kullanımı, fuhuş veya kaçak pansiyon/Airbnb şeklinde kullanılması.

Tahliye Davası Öncesi 30 Günlük İhtar Kuralı (TBK m. 316/2)

Genel kural olarak kiraya veren doğrudan dava açamaz:

- Kiracıya yazılı bir ihtarname (ispat kolaylığı bakımından noter aracılığıyla) tebliğ edilmelidir.
- İhtarnamede kiracının hangi somut fiillerle komşuları rahatsız ettiği açıkça belirtilmeli ve bu duruma son vermesi için **en az 30 gün süre** tanınmalıdır.
- Verilen 30 günlük süreye rağmen taşkınlıklar devam ederse, kiraya veren sözleşmeyi feshedip tahliye davası açma hakkı kazanır.

Süre Vermeksizin Derhal Fesih Hali (TBK m. 316/3)

Bazı ağır hallerde kanun koyucu kiraya verenin 30 günlük süre tanımasını aramaz:

- Kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi,
- Kiracıya verilecek sürenin tamamen yararsız olacağının açıkça anlaşılması,
- Kiracının komşulara karşı fiziksel saldırı, silahla tehdit gibi eylemlerde bulunarak **onlar için kiralananda oturmayı çekilmez hale getirmesi**. Bu durumlarda ev sahibi yazılı fesih bildirimiyle sözleşmeyi derhal fesheder ve doğrudan tahliye davası açabilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu Boyutu (KMK m. 18 ve m. 25)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca; bağımsız bölümlerde oturan kiracılar da kat malikleri gibi doğruluk kaidelerine uymak, birbirini rahatsız etmemek ve yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlüdür.

- **Diğer Komşular Kiracıyı Doğrudan Tahliye Edebilir mi?** Hayır; tahliye davasını kural olarak kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya veren açabilir. Komşular ev sahibine noterden ihtar çekerek kiracının taşkınlıklarına son verdirilmesini veya tahliye davası açılmasını ihtar ederler.
- Ev sahibi buna rağmen hiçbir işlem yapmazsa ve kiracının eylemleri kat mülkiyeti birliğini çekilmez hale getirirse; kat malikleri KMK m. 25 uyarınca dava açarak söz konusu bağımsız bölümün mülkiyetinin kendilerine devrini dahi talep edebilirler.

Zorunlu Arabuluculuk ve Mahkemede Somut İspat

6325 sayılı Kanun m. 18/B gereğince akde aykırılık nedeniyle açılacak tahliye davası öncesinde **dava şartı arabuluculuğa başvurulması zorunludur**. Masada anlaşılamadığı takdirde Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açılır.

Mahkemede soyut iddialar yeterli görülmez; şu deliller sunulmalıdır:

1. **Polis ve Zabıta Tutanakları:** Gürültü veya huzursuzluk sebebiyle 112'ye yapılan ihbarlar ve olay yerine intikal eden kolluk görevlilerince tanzim edilen resmi olay tutanakları,
2. **Apartman Yönetim Kurulu Karar Defteri:** Kiracının davranışları sebebiyle toplanan kat malikleri kurulu kararları ve komşuların yazılı şikayet dilekçeleri,
3. **Komşu Beyanları ve Tanıklar:** Aynı katta veya alt/üst dairede oturan komşuların mahkemedeki yeminli tanıklıkları,
4. **Kamera Kayıtları:** Ortak alanlardaki güvenlik kamerası görüntüleri ve savcılık soruşturma evrakları.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ankara Barosu Dergisi'nin 2013 tarihli 1. sayısında (s. 407-453) yayımlanan “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.