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

Reşit Çocuğun Ayrı Yaşama İradesi Ev Sahibine Tahliye Hakkı Verir mi? Yargıtay HGK Kararları

MAKALE ÖZETİ

Ev sahibinin 18 yaşını doldurmuş reşit çocuğunun anne ve babasından ayrı bağımsız konutta yaşama isteği, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2015/2354 K. ilamına göre gerçek, samimi ve zorunlu bir konut ihtiyacıdır. Çocuğun evli olması şart değildir; bekâr reşit bireyin bağımsız yaşam kurma iradesi TBK m. 350 uyarınca tahliye sebebidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Evet, tahliye hakkı verir. **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 23.10.2015 tarihli, 2014/6-224 E., 2015/2354 K. sayılı emsal ilamı** ve 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre; 18 yaşını doldurmuş reşit bir bireyin ailesiyle birlikte oturmaya zorlanması hukuken beklenemez. Reşit evladın tek başına bağımsız bir konutta yaşam kurma isteği, saygı duyulması gereken bir kişilik hakkıdır ve Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1. maddesi anlamında **gerçek, samimi ve zorunlu konut ihtiyacı** teşkil eder. Bu davada çocuğun evli olması veya nişanlanmış olması kesinlikle şart değildir; bekâr bir reşit çocuğun bağımsız yaşam iradesi kiracının tahliyesine dayanak oluşturur. Ancak bu talep otomatik bir tahliye gerekçesi değildir; ihtiyacın kurgusal olmadığını ispat yükü kiraya verendedir.

Konut kiralarında ev sahiplerinin en sık karşılaştığı davalardan biri, yetişkin çocuklarının konut gereksinimi sebebiyle açtıkları tahliye davalarıdır (TBK m. 350). Kiracıların bu davalardaki en tipik ve yaygın savunması ise şudur:
"Ev sahibinin çocuğu bekâr, ailesiyle aynı evde oturuyor, ayrı eve çıkması zorunlu değil; bu dava beni evden çıkarıp fahiş kiraya vermek için uyduruldu."

Peki, yüksek yargı makamları reşit bireyin ayrı evde yaşama arzusuna nasıl yaklaşmaktadır?

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun Dönüm Noktası İçtihadı (HGK 2015/2354 K.)

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, reşit çocuğun konut ihtiyacına ilişkin içtihat çizgisinde bireysel özgürlüğü ve bağımsız yaşam kurma hakkını koruyan emsal bir ilke tesis etmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 23.10.2015 tarihli, 2014/6-224 E., 2015/2354 K. sayılı kararında açıkça vurgulandığı üzere: *“18 yaşını doldurmuş reşit bir bireyin anne ve babasıyla birlikte oturmaya zorlanması hukuken ve fiilen beklenemez. Reşit çocuğun bekâr dahi olsa ailesinden ayrılarak bağımsız bir konutta yaşam kurma yönündeki iradesi gerçek ve samimidir; bu yöndeki konut gereksinimi zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilmelidir.”*

Bu içtihat uyarınca ilk derece mahkemelerinin *"Çocuk bekârdır, anne babasının yanında yaşayabilir, ayrı konuta ihtiyacı zorunlu değildir"* gerekçesiyle tahliye taleplerini reddetmesi Yargıtay denetiminde doğrudan bozma sebebi yapılmaktadır.

Çocuğun Evli veya Nişanlı Olması Gerekir mi?

Eski uygulamalarda bazı mahkemeler çocuğun evlilik hazırlığı içinde olmasını veya nişanlanmış bulunmasını arıyordu. Ancak güncel içtihatlarda bu katı anlayış tamamen terk edilmiştir:

1. **Bekâr Çocuk:** Ayrı eve çıkmak için evlilik veya nişan şartı aranmaz. Reşit olması ve ayrı bağımsız yaşam kurma iradesini beyan etmesi yeterlidir.
2. **Öğrenci veya Çalışan Olması:** Çocuğun üniversitede okuyor olması veya iş hayatına atılmış bulunması ihtiyacı somutlaştırır; ancak düzenli gelirinin bulunmaması ihtiyacın samimiyetini zedelemez. Ailenin reşit çocuğuna barınma desteği sağlaması hayatın olağan akışına uygundur.
3. **Boşanmış Çocuk:** Aile evine geçici olarak dönmüş ancak yeniden kendi bağımsız düzenini kurmak isteyen çocuk için de konut ihtiyacı samimi kabul edilir.

İhtiyacın Samimiyeti Otomatik Değildir: Samimiyeti Çürüten Haller

Yargıtay reşit çocuğun ayrı yaşama hakkını tanımakla birlikte, bunun kötüye kullanılmasını ve kiracıyı tahliye etmek için danışıklı kurgular yapılmasını titizlikle denetler:

- **Çocuğun Başka Bir Şehirde veya Yurt Dışında Yaşaması:** Çocuk fiilen başka bir ilde memur veya özel sektör çalışanıysa ya da yurt dışında ikamet ediyorsa, tahliyesi istenen evde yaşayacağı iddiası farazi ve samimiyetsiz kabul edilir.
- **Aynı Nitelikte Boş Konutun Bulunması:** Kiraya verenin veya çocuğunun aynı belediye sınırları içinde çocuğun yaşamasına elverişli ve kiracısız (boş) başka bir konutu varsa, kiracının oturduğu evi tahliye ettirmek dürüstlük kuralına aykırı görülür.
- **Kira Bedeli Artırılmadığı İçin Dava Açılması:** Ev sahibinin davadan hemen önce kiracıya fahiş kira artışı dayatması, *"Kirayı kabul etmezsen çocuğumu oturtacağım"* şeklinde tehdit mesajları

göndermesi, ihtiyacın gerçekte var olmadığını ortaya koyar.

Dava Açma Zamanı ve Usul Kuralları

Reşit çocuğun ihtiyacına dayalı tahliye davasında süreler hak düşürücü niteliktedir:

- Belirli süreli kira sözleşmelerinde dava, kira süresinin bittiği tarihten itibaren **en geç 1 ay içinde** açılmalıdır (TBK m. 350).
- Sözleşme süresi bitmeden önce kiracıya yazılı ihtar tebliğ edilmişse, TBK m. 353 uyarınca dava açma süresi bir sonraki kira yılının sonuna kadar uzar.
- Dava açılmadan önce **zorunlu arabuluculuk sürecinin tamamlanmış olması dava şartıdır**.
- Yargılamada reşit çocuğun tanık olarak dinlenmesi ve ayrı yaşama iradesini bizzat mahkeme huzurunda beyan etmesi ihtiyacın ispatı açısından uygulamada büyük önem taşır.

3 Yıl Yeniden Kiralama Yasağı ve Tazminat Şartı (Yargıtay 3. HD 2025/3540 K.)

Reşit çocuğun ihtiyacı sebebiyle tahliye kararı alan ev sahibi, TBK m. 355/1 uyarınca taşınmazı haklı bir sebep olmaksızın 3 yıl boyunca eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Aksi halde eski kiracıya son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olur.

Ancak **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24.06.2025 tarihli, 2024/3099 E., 2025/3540 K. sayılı emsal kararında** hükme bağlandığı üzere:

- Eski kiracının TBK m. 355/1 uyarınca tazminat talep edebilmesi için tahliyenin **mahkeme kararının icra dairesi marifetiyle veya icra emri tebliğiyle zorla infaz edilmiş olması şarttır**.
- Kiracı tahliye davası devam ederken veya karar kesinleşmeden taşınmazı kendi rızasıyla boşaltıp teslim etmişse, cebri icra şartı gerçekleşmediğinden 1 yıllık kira tazminatını talep edemez.

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.