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

Yeni Ev Alan Ev Sahibinin Kiracıyı Tahliyesi (TBK m. 351): 1 Aylık İhtar ve 6 Aylık Dava Süresi Şartı

MAKALE ÖZETİ

İçinde kiracı bulunan bir taşınmazı sonradan edinen yeni malik, kendisinin veya kanunda sayılan yakınlarının konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle kiracıyı tahliye edebilir. TBK m. 351 uyarınca edinme tarihinden itibaren en geç 1 ay içinde kiracıya yazılı bildirim ulaştırılmalı ve iktisaptan itibaren 6 ay geçtikten sonra dönem sonuna kadar tahliye davası açılmalıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: İçinde kiracı bulunan konut veya çatılı işyerini satın alan veya miras gibi yollarla edinen yeni malik, TBK m. 351 uyarınca iki farklı hukuki yoldan birini seçerek kiracının tahliyesini isteyebilir. Birinci ve özel yolda; iktisap tarihinden itibaren **en geç 1 ay içinde** durum kiracıya yazılı olarak bildirilmeli (tebliğ edilmeli) ve iktisap tarihinden itibaren **6 ay geçtikten sonra** o kira sözleşmesinin sonuna kadar Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açılmalıdır (Yargıtay içtihadı uyarınca davanın 6 ay biter bitmez yalnızca 1 ay içinde açılması şart olmayıp, kira yılı sonuna kadar açılabilir). İkinci yolda ise yeni malik 1 aylık ihtarı hiç çekmeyerek sözleşme süresinin bitimini bekler ve sürenin bitiminden itibaren 1 ay içinde TBK m. 350 uyarınca doğrudan tahliye davası açabilir. Her iki yolda da yeni malikin konut veya işyeri ihtiyacının **gerçek, samimi ve zorunlu** olduğunu ispatlaması şarttır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında en sık karşılaşılan yatırım modellerinden biri, içerisinde kiracı bulunan taşınmazların satın alınmasıdır. Taşınmazı satın alan yeni malik çoğu zaman kiracının derhal evi boşaltacağını veya dilediği an kapı önüne koyabileceğini varsayar. Oysa Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesi uyarınca kiralananın el değiştirmesiyle birlikte **yeni malik, kira sözleşmesinin kendiliğinden tarafı (halefi)** hâline gelir; eski malikin hak ve borçları aynen yeni malike geçer.

Dolayısıyla kiracıyı sırf taşınmazın mülkiyeti el değiştirdi diye tahliye etmek kanunen mümkün değildir. Tahliye ancak kanunda katı süre kurallarına bağlanan **“yeni malikin gereksinimi” (TBK m. 351)** yoluyla istenebilir.

Yeni Malikin İki Seçimlik Hakkı

Türk Borçlar Kanunu’nun 351. maddesi yeni malike iki ayrı tahliye stratejisi sunmuştur:

1. **Özel Yeni Malik Tahliyesi (TBK m. 351/1):**
   Taşınmazı sonradan edinen kişi, edinme (iktisap) tarihinden itibaren **1 ay içinde** durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini iktisap tarihinden itibaren **6 ay sonra** açacağı davayla sona erdirebilir.
2. **Sözleşme Süresi Bitimi Yolu (TBK m. 351/2 yollamasıyla TBK m. 350):**
   Yeni malik, 1 aylık ihtarı hiç çekmeyebilir. Bu durumda mevcut kira sözleşmesinin süresinin sona erdiği tarihi bekler ve sürenin bitiminden itibaren **1 ay içinde** genel gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir.

İktisap Tarihi Nedir? (Satış ve Miras Ayrımı)

İktisap tarihi, kural olarak satış suretiyle yapılan devirlerde **Tapu Müdürlüğü'ndeki resmi tescil tarihidir**. Satış vaadi sözleşmesi imzalanması veya bedelin ödenmesi mülkiyet kazandırmaz.

- **TMK m. 705/2 İstisnası:** Miras, mahkeme kararı, cebri icra ve kamulaştırma hallerinde mülkiyet tescilden önce kazanılır. Yargıtay içtihatlarına göre taşınmazı miras yoluyla kazanan yeni malik de TBK m. 351 kapsamında yeni malik sıfatıyla tahliye davası açma hakkına sahiptir.

1 Aylık İhtarname Kuralı: Tebliğ Şartı

Kanun metninde yer alan *"edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek"* hükmü, bildirimin kiracıya **ulaşma anını** esas alır.

- **Tebliğ Zorunluluğu:** Yeni malikin 1 aylık süre içinde ihtarı notere vermesi tek başına yetmez. İhtarnamenin 1 aylık hak düşürücü sürenin son gününe kadar kiracıya fiilen tebliğ edilmiş olması şarttır (Yargıtay 6. HD, 27.09.2017 kararı).
- Noter kanalı ispat güvenliği sağlamakla birlikte, kanun yazılı bildirimi yeterli görür.
- İhtar 1 ay içinde tebliğ edilmezse TBK m. 351/1'deki 6 aylık süreye dayalı dava hakkı düşer; yeni malik ancak sözleşme süresinin sonunu beklemek zorunda kalır.

6 Aylık Bekleme Süresi ve Dava Açma Zamanı (Yargıtay 6. HD İçtihadı)

Uygulamada en çok hataya düşülen konu, 6 ay dolduktan sonra davanın ne zamana kadar açılabileceğidir:

- **6 Aylık Sürenin Başlangıcı:** Süre ihtarnamenin tebliğinden değil, **iktisap tarihinden** başlar. 6 ay dolmadan açılan davalar erken dava sebebiyle usulden reddedilir.
- **Dava Açma Süresi Sınırı:** Sanılanın aksine, 6 aylık süre dolduktan sonra yeni malikin yalnızca takip eden 1 ay içinde dava açması zorunlu değildir. **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre**, 1 aylık bildirim şartını süresinde yerine getiren yeni malik, 6 aylık bekleme süresi tamamlandıktan sonra **o kira döneminin / sözleşmenin sonuna kadar** tahliye davasını açabilir.

Kimlerin İhtiyacı İçin Tahliye İstenebilir?

Yeni malik yalnızca kendisinin değil; kanunda sınırlı olarak sayılan yakınlarının ihtiyacı için de tahliye isteyebilir:

1. **Kendisi**,
2. **Eşi**,
3. **Altsoyu (çocuğu, torunu)**,
4. **Üstsoyu (annesi, babası)**,
5. **Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler**.

Kardeş altsoy veya üstsoy değildir. Ancak TMK m. 364 kapsamında kiraya verenin kardeşine karşı **yardım nafakası yükümlülüğü** bulunuyorsa (muhtaçlık koşulları varsa), kardeş "kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişi" sayılarak tahliye istenebilir; bu koşul yoksa davanın reddi aktif husumetten değil, kanuni ihtiyaç koşulu gerçekleşmediğinden işin esasındandır.

Eski Malikin Açtığı Derdest Davanın Akıbeti (HMK m. 125/2)

Taşınmaz satıldığında eski malikin şahsi ihtiyacı mülkiyetle birlikte yeni malike kendiliğinden geçmez. Ancak dava devam ederken taşınmaz devredilmişse, **HMK m. 125/2 uyarınca** dava konusunu devralan yeni malik davacı yerine geçebilir (taraf değişikliği). Yeni malik kendi konut veya işyeri ihtiyacını ileri sürerek yargılamayı sürdürebilir.

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.