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

Yeniden İnşa ve Esaslı Tadilat Nedeniyle Tahliye Davası (TBK m. 350/2): Onaylı Proje Şartı, Kesin Mehil ve Öncelik Hakkı

MAKALE ÖZETİ

Taşınmazın yeniden inşası veya esaslı onarımı sırasında içinde oturulması ya da çalışılması fiilen imkânsızsa kiraya veren TBK m. 350/2 uyarınca tahliye davası açabilir. Yargıtay'ın emsal kararlarına göre onaylı projenin dava açılırken sunulması zorunlu olmayıp mahkemece kesin mehil verilerek yargılama sırasında ibrazı mümkündür. İnşaat bitiminde ise TBK m. 355 uyarınca eski kiracının 1 aylık öncelik hakkı mevcuttur.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin 2. bendi uyarınca; kiralanan taşınmazın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli olup **bu işler sırasında kiralananın içinde oturulması veya çalışılması fiilen imkânsızsa**, kiraya veren sözleşmeyi tahliye davası yoluyla sona erdirebilir. Sanılanın aksine, belediyece onaylanmış mimari veya statik projenin dava açıldığı gün dilekçeye eklenmiş olması zorunlu değildir; **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre mahkeme, davacı kiraya verene onaylı projeyi ibraz etmesi için kesin mehil vermek zorundadır** (örn. 25.04.2018 tarihli, 2017/16718 E., 2018/4453 K. ve 2017/16880 E., 2018/4454 K. sayılı kararları). Kesin mehil verilmeden davanın hemen reddedilmesi bozma nedenidir. İnşaat veya onarım bittikten sonra ise kiraya veren mülkü **öncelikle eski kiracıya yazılı bildirimle teklif etmek zorundadır** (TBK m. 355/2). Eski kiracı bildirimi izleyen **1 ay içinde** bu hakkını kullanmazsa mülk başkasına kiralanabilir; aksi halde kiraya veren son kira yılında ödenen bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat öder (TBK m. 355/3).

Mülk sahipleri; ekonomik ömrünü tamamlamış, yıpranmış veya imar planı değişikliğiyle büyütülmek istenen taşınmazlarını yeniden inşa etmek ya da kapsamlı bir tadilattan geçirmek isteyebilir. Kanun

koyucu malike bu imkânı tanırken, kiracının barınma ve işyeri hakkını da keyfi tahliye iddialarına karşı sıkı usul ve tazminat güvenceleriyle dengelemiştir.

TBK m. 350/2 Hükmü ve Kanuni Tahliye Şartları

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin 2. bendi tahliye sebebini şu açık ölçütlerle sınırlandırmıştır: *“Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise...”*

Davanın kabul edilebilmesi için şu 3 temel şartın birlikte gerçekleşmesi şarttır:

1. Yeniden İnşa veya Esaslı Onarım Niteliği

Basit bir badana, mutfak dolaplarının değişimi, pencere doğramalarının yenilenmesi veya laminant parke döşenmesi "esaslı onarım" sayılmaz. Yapılacak işin; binanın statik yapısını, mimari planını, taşıyıcı unsurlarını veya bağımsız bölümün niteliğini köklü biçimde değiştirecek ölçekte olması gerekir.

2. Taşınmazın İçinde Oturmanın / Çalışmanın Fiilen İmkânsız Olması

Kanunun aradığı en belirleyici kıstas imkânsızlıktır. Mahkemece yerinde yapılacak bilirkişi keşfinde şu soruya cevap aranır: *"Bu tadilat ve inşaat faaliyetleri sürerken kiracı can güvenliği ve kullanım elverişliliği bakımından mülkün içinde kalmaya devam edebilir mi?"*

- Eğer yapılacak iş sırasında ikamet etmek veya ticaret yapmak fiilen imkânsızsa tahliye kararı verilir.
- Eğer tadilat kiracı içerideyken veya bölümler halinde sürdürülebilecek nitelikteyse (örneğin sadece ıslak hacim tadilatı), kullanım imkânsız sayılmayacağından tahliye talebi reddedilir.

Onaylı Projenin Mahkemeye Sunulma Zamanı: Yargıtay'ın Kesin Mehil Kuralı

Uygulamada en çok hataya düşülen usuli konu, onaylı projenin ne zaman ibraz edileceğidir:

[!IMPORTANT] **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin İlke Kararları:** Dava açılırken belediyeden onaylı tadilat veya inşaat projesinin dilekçeye eklenmemiş olması, davanın hemen reddedilmesini gerektirmez.

- **Yargıtay 3. HD'nin 25.04.2018 tarihli, 2017/16718 E., 2018/4453 K. ve 2017/16880 E., 2018/4454 K. sayılı kararları** uyarınca: Mahkeme, davacı kiraya verene belediyece onaylanmış mimari ve statik projeyi ibraz etmesi için **uygun bir kesin mehil vermek zorundadır**.
- Bu mehil tanınmadan davanın doğrudan reddedilmesi usul ve yasaya aykırıdır.
- Kiraya veren, mahkemenin tanıdığı kesin mehil içinde yetkili belediyece tasdik edilmiş projeyi sunamazsa dava o zaman reddedilir. Sunulması halinde ise dosya bilirkişiye tevdi edilerek projeye göre tahliyenin zorunlu olup olmadığı denetlenir.

Dava Açma Süresi ve İhbar Kuralı (TBK m. 350 ve m. 353)

Yeniden inşa veya esaslı onarım sebebiyle tahliye davası belirli sürelere tabidir:

1. **Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde:** Sözleşmede kararlaştırılan sürenin sona erdiği tarihten itibaren **1 ay içinde** tahliye davası açılmalıdır (TBK m. 350).
2. **TBK m. 353 Uyarınca Sürenin Uzaması:** Kiraya veren, sözleşme süresinin bitmesinden önce veya en geç 1 aylık dava açma süresi içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunarak dava açacağını ihbar etmişse, dava açma hakkı bildirilen kira yılının sonuna kadar korunur.
3. **Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde:** Kiraya veren, genel hükümlere (TBK m. 328 ve 329) göre 6 aylık fesih dönemleri için 3 ay önceden fesih bildiriminde bulunmalı ve bu sürenin sona ermesini takip eden 1 ay içinde tahliye davasını açmalıdır.
4. **Zorunlu Arabuluculuk:** 7445 sayılı Kanun kapsamında kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk dava şartı olup, dava açılmadan önce arabuluculuk sürecinin tüketilmesi emredicidir.

Eski Kiracının Öncelikli Kiralama Hakkı ve 3 Yıllık Yasak (TBK m. 355/2)

Yeniden inşa ve esaslı imar nedeniyle tahliye edilen kiracıyı korumak amacıyla TBK m. 355/2'de katı bir öncelik hakkı getirilmiştir:

- **Yazılı Bildirim Mükellefiyeti:** Yeniden inşa veya esaslı onarım tamamlandıktan sonra kiraya veren, taşınmazı yeni durumu ve güncel kira bedeliyle **öncelikle eski kiracısına teklif etmek zorundadır**.
- **1 Aylık Kullanma Süresi:** Kiraya veren yapacağı yazılı bildirimle (noter ihtarıyla) bu öncelik hakkını **1 ay içinde kullanmasını** kiracıya bildirir. Kiracı tebellüğden itibaren 1 ay içinde bu hakkını kullanmazsa mülk sahibinin öncelik teklifi yükümlülüğü sona erer.
- **3 Yıl Başkasına Kiralama Yasağı:** Kiracı bu hakkından açıkça vazgeçmedikçe veya 1 ay içinde cevap vermedikçe, kiraya veren taşınmazı **üç yıl geçmeden başkasına kiralayamaz**.

Tazminat Yaptırımı (TBK m. 355/3)

Kiraya veren, haklı bir neden olmaksızın TBK m. 355 hükümlerine aykırı hareket ederse (örneğin eski kiracıya teklif götürmeden taşınmazı doğrudan bir başkasına fahiş fiyattan kiralarsa); mahkemece **eski kiracıya son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat** ödemeye mahkûm edilir. Ancak kiracının taşınmazı kendi rızasıyla tahliye ettiği ve öncelik hakkından feragat ettiği veya kendisine yapılan usulüne uygun yazılı teklife 1 ay içinde icabet etmediği durumlarda tazminat doğmaz.

Kentsel Dönüşüm (6306 Sayılı Kanun) ile TBK m. 350/2 Ayrımı

TBK m. 350/2 hükmü, yapının sağlam olduğu ancak malikin kendi iradesiyle yenileme veya esaslı tadilat yapmak istediği durumlara ilişkindir.

Buna karşılık taşınmaz 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında **"Riskli Yapı"** ilan edilmişse;

- Tahliye için Sulh Hukuk Mahkemesinde TBK m. 350/2 davası açılmasına gerek yoktur.
- Riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya yerel mülki idare (Kaymakamlık) kanalıyla idari süreler verilir ve tahliye doğrudan idari tahliye mekanizmasıyla kolluk marifetiyle sağlanır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 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
2. 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

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