Gereksinime Dayalı Tahliye Davasında Reşit Kişinin Bağımsız Yaşam Tercihi

19 Ocak 2026

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin sona erme yollarından biri, gereksinime (ihtiyaca) dayalı tahliye davasıdır. Kiraya veren veya yeni malik, kendisi veya kanunda sınırlı sayıda sayılan yakınlarının gereksinimi nedeniyle tahliye davası açma hakkına sahiptir (TBK m. 350, 351).

Tahliye davasının kabulü için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması aranır. İhtiyacın bu nitelikleri taşıyıp taşımadığı; kiralanana ihtiyacı olduğunu iddia edenin yaşam tarzı, ekonomik ve sosyal durumu çerçevesinde kiralananın özellikleri de göz önüne alınarak somut olaya göre değerlendirilir.

İhtiyaç sahibinin halihazırda kirada oturması veya bir yakınının yanında kalması, konut ihtiyacının varlığını gösteren emarelerdendir. İhtiyaç sahibinin bir yakınının yanında kalmasının örneklerinden biri, ergin kişinin ailesiyle birlikte yaşamasıdır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'na göre, ailesiyle birlikte yaşayan ergin kişinin konut ihtiyacı kural olarak zorunlu, samimi ve gerçek bir ihtiyaç olarak değerlendirilir. Ayrıca, ihtiyaç sahibi ergin kişi tarafından geçmişte konutun boşken kullanılmamış ve kiraya verilmiş olması veya uzun süre boş kalması, bağımsız yaşam tercihine dayanan ihtiyacı; samimi, gerçek veya zorunlu olmaktan çıkarmaz.

Somut uyuşmazlıkta davacı, mülkiyetinde bulunan bağımsız bölüme yönelik olarak konut gereksinimi nedeniyle tahliye davası açmıştır.

Davacı, reşit bir birey olduğunu ve artık annesinden ayrı ve bağımsız bir yaşam kurmayı tercih ettiğini ileri sürerek kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı kiracı, ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını, davacının söz konusu taşınmazı uzun süredir elinde bulundurmasına rağmen bugüne kadar kullanmadığı ve taşınma niyetinin bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddini istemiştir.

İlk derece mahkemesi, taşınmazın uzun süredir davacının mülkiyetinde olmasına rağmen kullanılmadığı olgusuna binaen ihtiyacın samimi olmadığı gerekçesiyle tahliye davasının reddine karar vermiştir.

Temyiz mercii Yargıtay 6. HD, reşit bir kimsenin ayrı meskende oturmasının samimi bir ihtiyaç olduğu gerekçesiyle kararı bozmuştur.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, yerel mahkemenin direnme kararı üzerine, Özel Daire ile aynı yönde; davacının reşit bir birey olarak bağımsız yaşama iradesinin konut ihtiyacının varlığını kabule tek başına yeterli bulmuş ve yerel mahkemenin direnme kararını davacı lehine bozmuştur.

Taraflar arasındaki "ihtiyaç nedeniyle tahliye" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; İstanbul Anadolu 17. Sulh Hukuk (kapatılan Kadıköy 4. Sulh Hukuk) Mahkemesince davanın reddine dair verilen 22.01.2013 gün ve 2012/705 E. 2013/31 K. sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 6.Hukuk Dairesinin 02.07.2013 gün ve 2013/9535 E. 2013/11377 K. sayılı ilamıyla;

"...Dava, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili dava dilekçesinde; davalının 01.06.2008 başlangıç tarihli sözleşme uyarınca kiracı olduğunu, kira sözleşmesinin bir yıl süreli olduğunu, bu güne kadar annesi ile birlikte yaşayan müvekkilinin yetişkin bir kişi olup annesinden ayrı ve bağımsız bir yaşam tercih ettiğini, bu nedenle dava konusu bağımsız bölüme ihtiyacı olduğunu, uygun bir tarihte keşide edilen ihtara rağmen davalının kiralananı tahliye etmediğini belirterek kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı ise ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını, tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olması gerektiğini savunmuştur.

Mahkemece davacının annesinden ayrı bir ev açma düşüncesi ve dolayısıyla konut ihtiyacı samimi görülmeyerek davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibariyle 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının halen annesi ile birlikte oturduğunu artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini bildirmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup bağımsız bölümün uzunca bir süre davacının mülkiyetinde olmasına rağmen davacının bu güne kadar kiralananda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir. Bu bakımdan mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır..."

gerekçesiyle karar bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüşüldü:

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı

bozulmalıdır.

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, istek halinde peşin yatırılan harcın iadesine, 23.10.2015 gününde oybirliği ile karar verildi.

YAZAR

Dr. Burak Sak
burak.sak@sakyildiz.com

Bu sitede yer alan yazılar genel bilgilendirme amaçlıdır; hukuki görüş, danışmanlık veya avukatlık hizmeti niteliği taşımaz. Her uyuşmazlık kendi somut koşulları içinde değerlendirilmelidir.