Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Gereksinim Sebebiyle Tahliye

23 Haziran 2025

I. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tahliye

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde kiraya verenin açabileceği tahliye davasının sebepleri sınırlıdır. Bu sebeplerden biri, kiralanana olan gereksinimdir ve tahliyeyi isteyenin mevcut kiraya veren mi yoksa yeni malik mi olduğuna göre değişen şartlar ile tahliye gerçekleştirilebilir. Bu değişen şartlar, kiracıya yazılı ihtar yapılması gereken zaman ve tahliye davası açma hakkının doğduğu an açısından etkilidir. Belirtelim ki, süresinde ihtar çekilmemişse veya tahliye davası süresinden önce açılmış ise, davanın reddi sonucu ile karşılaşılır. Dolayısıyla, mekanik yapıdaki bu sürelere uyulmasında titiz davranılmalıdır.

II. Gereksinim Sebebiyle Tahliyenin Şartları

Gereksinim sebebiyle tahliye davalarında, yasadaki sürelere uyularak dava açıldıktan sonra masaya yatırılan husus, gereksinimin gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığıdır. Tahliye davası açanın ihtiyacının henüz doğmamış, geçici veya gerçekleşmesi uzun süreye bağlı değerlendirilmesi hâlinde, tahliye davası reddedilir. Aynı zamanda bu ihtiyacın kararın verildiği anda da devam ediyor olması aranır. Dava açıldığı anda mevcut olan ihtiyaç davanın karara bağlanması aşamasında ortadan kalkmış ise, hâkim tahliye talebini reddedecektir. Bir başka dikkat edilmesi gereken husus ise, gereksinim sebebinin kira sözleşmesinin kurulmasından önce mevcut olmamasıdır. Kiraya veren, sözleşme kurulduktan önce mevcut olan durumları, tahliye davasında konut ihtiyacı olarak ileri süremez.

Konuta / işyerine gereksinimi bulunan kişi, kiraya verenin veya yeni malikin bizzat kendisi olabileceği gibi eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kimseler de olabilir. Örneğin; kişinin Almanya'dan oğlunun gelmesi, yeni evlenen çocuğuna ev açması, yaşlı annesini yakınlarına getirmek istemesi, kendisinin veya eşinin işyerinin taşınması gibi sebepler gerçek ve samimi gereksinim sayılmaktadır. Bu gereksinim konut mu yoksa işyeri ihtiyacından mı kaynaklandığı önemsizdir. Dolayısıyla, bir pilates eğitmeni konut olarak kiraladığı dairesinin kendi işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliyesini isteyebilir.

Kiraya verenin veya yeni malikin gereksiniminin gerçek ve samimi olmadığı hâller yasada açıkça düzenlenmemiştir. Bununla birlikte, Yargıtay'ın bu hususta içtihatları yol göstericidir. Bir içtihada göre, tahliye davası açılmadan bir süre önce taşınmaz satılığa çıkarılmış ise, gereksinimin samimi ve zorunlu olmadığı kabul edilmiştir. Yine bir başka kararda, lojmandan çıkma girişimi olmayan kiraya verenin konut gereksinimi zorunlu bulunmamıştır. Tahliye davası açanın gereksinimi için kullanabileceği birden fazla taşınmazı var ise, tahliyesi istenen kiralanan ile diğer taşınmazlar birbiriyle kıyaslanır. Bu kıyaslama, mahkemenin yapacağı keşif ve/veya bilirkişi incelemesi aracılığıyla

yapılır. Davacının ileri sürdüğü ihtiyaç sebebi açısından en uygun taşınmaz davalının kiracısı olduğu taşınmaz değil ise, mahkeme ihtiyacın zorunlu olmadığına karar verir.

Tahliye davası açısından ne tür gereksinimlerin gerçek, samimi ve zorunlu olduğu hakkında kimi yol gösterici kriterler getirilse dahi peşinen teorik bir çerçeve çizilemez. Zira, her bir somut olay kapsamında tarafların durumu ve tahliye davası açanın konut / işyeri ihtiyacının davadaki tüm olgulara bakılarak değerlendirilmesi işin doğası gereğidir. Bundan dolayı, gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmadan önce, olgulara bütüncül şekilde ve mevcut Yargıtay uygulaması da gözetilerek yaklaşılmalıdır.

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.