Kiracının Tahliyesi: Türk Hukuku’nda Kiracı Tahliye Usulleri

Hayatın olağan akışı içerisinde ev sahipleri ile kiracılar arasında pek çok uyuşmazlık meydana gelmektedir. Kiracı tahliyesi, ev sahipleri ile kiracılar arasındaki en önemli uyuşmazlık konularından birisidir. Özellikle kira fiyatlarında olağanüstü artış yaşanan dönemlerde ve kentsel dönüşüm projelerinin yoğunlaştığı bölgelerde bu tür uyuşmazlıkların sayısı artmakta ve taraflar hukuk önünde haklarını aramaktadır. Genel itibariyle hukuk sistemimiz kiracı haklarını sıkı şekilde koruyan bir yapıya sahiptir ancak ev sahiplerinin de tabii olarak kiracı tahliyesi hususunda birtakım hakları mevcuttur. Bu yazımızda ev sahiplerinin kiracının tahliyesi konusundaki haklarını ve kiracı tahliye usullerini genel hatlarıyla ele alacağız.

Ödenmeyen Kira Sebebiyle Kiracının Tahliyesi

Gayrimenkul sahibinin; kiracıya, aynı kira döneminde, kira ödememesi nedeniyle iki haklı ihtarda bulunması durumunda, TBK madde 352/2 uyarınca kiracının gayrimenkulden tahliye edilmesi mümkündür. Bu ihtarın **yazılı olarak** yapılması gerekmektedir. Yazılı ihtarın usulüne uygun şekilde yapıldığının ispat edilmesi önemli olduğundan, bu ihtarların noter kanalıyla yapılmasını tavsiye ederiz.

İki haklı ihtar yolu ile kiracı tahliyesinde sürelere uymak, kritik önem arz etmektedir. Bu bağlamda, kira dönemi içerisinde kiracısına iki haklı ihtarda bulunan gayrimenkul sahibinin, kira sözleşmesinin yenilenme tarihinden itibaren **bir ay içinde** kiracısına tahliye davası açması gerekmektedir.

Ayrıca kira bedelinin ödenmemesi halinde İİK 269 uyarınca tahliye talepli icra takibi başlatılması ve kiracının **30 gün içinde** ödeme yapmaması halinde icra hukuk mahkemesinde tahliye davası açılması da mümkündür. Kiracının 30 gün içinde ödeme yapması halinde, icra takibi haklı ihtar yerine geçer.

İhtiyaç Sebebiyle Kiracının Tahliyesi

Gayrimenkul sahibinin; kendisinin, eşinin, çocuklarının, anne-babasının ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kimselerin ihtiyaç duyması halinde, TBK madde 350 uyarınca kiracının, kiralanan taşınmazdan tahliye edilmesi mümkündür. Kiracının ihtiyaç sebebiyle tahliyesi için, Yargıtay kararları uyarınca ihtiyacın **gerçek ve samimi** olması gerekmektedir. Bu bağlamda tahliyesi istenen gayrimenkulün bulunduğu çevrede gayrimenkul sahibinin oturmaya elverişli başka bir dairesinin bulunmaması, söz konusu gayrimenkule gerçekten ihtiyaç duyulması ve bu ihtiyacın mahkeme huzurunda kanıtlanması gerekmektedir.

İhtiyaç sebebiyle kiracı tahliyesinde sürelere uymak, kritik önem arz etmektedir. Bu bağlamda kira sözleşmesinin yenilenme tarihinden itibaren **bir ay içerisinde** kiracıya tahliye davası açılması gerekir. Dava açma süresi içerisinde kiracıya ihtar çekilmesi halinde, dava açma süresi yeni kira dönemi boyunca uzayacaktır.

Önemle belirtmek gerekir ki TBK madde 355 uyarınca, ihtiyaç sebebiyle kiracısını tahliye eden gayrimenkul sahipleri, üç yıl geçmedikçe ve de haklı bir sebep bulunmadıkça, tahliye edilen gayrimenkulü eski kiracıdan başkasına kiralayamazlar. Bu hükmün ihlali halinde kiracı, gayrimenkul sahibine **bir senelik kira bedelinden az olmayacak miktarda** tazminat talebi yöneltebilir.

Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Kiracının Tahliyesi

Yeni malikin kendisinin, eşinin, çocuklarının, anne-babasının ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kimselerin ihtiyaç duyması halinde, TBK madde 351 uyarınca kiracının, kiralanan gayrimenkulden tahliye edilmesi mümkündür. Kiracının ihtiyaç sebebiyle tahliyesi için, Yargıtay kararları uyarınca ihtiyacın **gerçek ve samimi** olması gerekmektedir. Bu bağlamda tahliyesi istenen gayrimenkulün bulunduğu çevrede yeni malikin oturmaya elverişli başka bir dairesinin bulunmaması, söz konusu gayrimenkule gerçekten ihtiyaç duyulması ve bu ihtiyacın mahkeme huzurunda kanıtlanması gerekmektedir.

Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle kiracı tahliyesinde sürelere uymak, kritik önem arz etmektedir. Bu bağlamda yeni malikin gayrimenkulü edinme tarihinden itibaren **bir ay**

içerisinde kiracıya tahliye ihtarında bulunması ve **altı ay geçmekle** tahliye davası açılması gerekmektedir. Bu sürelerin kaçırılması halinde, sürelere uyularak TBK 350 uyarınca ihtiyaç sebebiyle tahliye usulünün işletilmesi mümkündür.

Önemle belirtmek gerekir ki TBK madde 355 uyarınca, ihtiyaç sebebiyle kiracısını tahliye eden yeni malik, üç yıl geçmedikçe ve de haklı bir sebep bulunmadıkça, tahliye edilen gayrimenkulü eski kiracıdan başkasına kiralayamaz. Bu hükmün ihlali halinde kiracı, gayrimenkul sahibine **bir senelik kira bedelinden az olmayacak miktarda** tazminat talebi yöneltebilir.

İmar ve Yeniden İnşa Sebebiyle Kiracının Tahliyesi

Kiralanan gayrimenkulün yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekiyorsa ve bu işler sırasında gayrimenkulün kullanımı imkânsızsa; TBK madde 350 uyarınca kiracının, kiralanan gayrimenkulden tahliye edilmesi mümkündür. Kiracının imar ve yeniden inşa sebebiyle tahliyesi için, evde en azından kayda değer bir tadilat yapılacak olması gerekir.

İmar ve yeniden inşa sebebiyle tahliye davalarında sürelere uymak, kritik önem arz etmektedir. Bu bağlamda kira sözleşmesinin yenilenme tarihinden itibaren en geç **bir ay içerisinde** kiracıya tahliye ihtarında bulunulması yahut tahliye davası açılması gerekmektedir.

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan gayrimenkul, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Ayrıca eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazı, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu nedenle gayrimenkul sahibi evini yeniden kiraya vermek isterse eski kiracıya yazılı bir bildirimde bulunacaktır. Bu bildirimin ardından bir ay içinde hakkını kullanmayan kiracının gayrimenkulü kiralama konusundaki önceliği sona erer. Kiracıya yazılı bildirimde bulunulmadıkça, gayrimenkul üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Bu hükmün ihlali halinde kiracı, gayrimenkul sahibine **bir senelik kira bedelinden az olmayacak miktarda** tazminat talebi yöneltebilir.

Sözleşmenin Feshi Yoluyla Kiracının Tahliyesi

Gayrimenkul sahibinin, TBK madde 347 uyarınca kira sözleşmesinin onuncu uzama yılının dolması ile kira sözleşmesini feshetmesi mümkündür. Burada onuncu uzama yılından anlaşılması gereken, kaç yıllık kira sözleşmesi imzalandı ise onun üzerine on yıl eklenmesi sonucu elde edilen sürenin geçmesidir. Örneğin bir yıllık kira sözleşmelerinde gayrimenkul sahibi, 11. yıl itibariyle kira sözleşmesini feshedebilir. Önemle belirtmek gerekir ki tahliye sebeplerinden bir diğeri yok ise onuncu uzama yılı dolmadıkça, kira sözleşmesi feshedilemez.

On yıllık uzama süresinin ardından sözleşmenin feshinde sürelere uymak, kritik önem arz etmektedir. Bu bağlamda kira döneminin sona ermesine **en geç üç ay kala** kiracıya fesih ihtarı gönderilmesi, gayrimenkulün tahliye edilmemesi halinde tahliye davası açılması gerekmektedir.

Ayrıca gayrimenkulün ahlaka aykırı veya hor kullanılması durumunda da TBK madde 316 uyarınca **derhal** sözleşmenin feshedilmesi ve tahliye davası açılması mümkündür. Buradaki ahlaka aykırı kullanıma gayrimenkulde fuhuş yapılması; hor kullanıma ise gayrimenkule esaslı bir zarar verilmesi örnek gösterilebilir.

Tahliye Taahhütnamesi ile Kiracının Tahliyesi

Kiralanan taşınmazın kiracıya **tesliminden sonra,** kiracının tahliye taahhütnamesi imzalaması halinde; kiracının, kiralanan taşınmazdan tahliye edilmesi mümkündür. TBK madde 352'ye göre tahliye taahhütnamesinin geçerlilik şartları şunlardır:

1. Yazılı olmalıdır.
2. Kiralananın teslim edilmesinden sonra imzalanmalıdır.
3. Kiracı tarafından veya yetkilendirdiği kişi tarafından imzalanmalıdır.
4. Tahliye tarihi belirli olmalıdır.

Tahliye taahhütnamesi ile kiracı tahliyesinde sürelere uymak, kritik önem arz etmektedir. Bu bağlamda gayrimenkul sahibi tarafından, kiracının tahliye taahhüdü verdiği tarihten itibaren **bir ay içinde** icra yoluna başvurulması ya da tahliye davası açılması gerekmektedir.