Kiracının Ailesi Alt Kiracı mı?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	13.01.2026	Ret

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5269	2026/59	TBK 322, TBK 316, TMK 2

ÖZET

Kiracının evlenip ayrılmasından sonra babası ve ağabeyinin konutta oturmaya devam etmesi TBK 322 alt kira yasağına girmez. Kiraya verenin yaklaşık dört yıl ses çıkarmaması icazet sayıldı; akde aykırılıkla tahliye istemi TMK 2'ye aykırı bulundu, kanun yararına bozma talebi reddedildi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kiracinin-ailesi-alt-kiraci-sayilmaz-2026-59/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/5269 E. , 2026/59 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/315 E., 2025/1317 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kanun Yararına Temyiz Bürosu

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi ile davalıya kiralanan taşınmazın sözleşmeye aykırı olarak alt kiraya verildiğinin müvekkilince öğrenildiğini, söz konusu aykırılığın giderilmesi için davalı kiracıya ihtarname ile otuz günlük süre tanınmasına rağmen alt kiracının tahliyesinin sağlanmadığını ileri sürerek; kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı asıl; dava konusu taşınmazı kiraladığında bekar olduğunu, 2020 yılında evlendiğini, kiralananda babası ve abisinin oturduğunu, bu durumdan davacının haberdar olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kolluk araştırma tutanağında taşınmazda çok uzun zamandan beri davalı ve ailesinin ikamet ettiği, davalının evlenmesi sonucu ikametten ayrıldığının ve davalının babasının ikamette kalmaya devam ettiğinin çevredekiler tarafından bilindiğinin tespit edildiği, davacı tarafından bu durumun bilinmemesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğu, kiracının evlenerek kiralanandan ayrılması ve aynı yeri babasının kullanmaya ve kiracının kira bedellerini ödemeye devam etmesinin kiralananın sözleşmeye aykırı olarak başkasına devri sayılamayacağı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; kiralananın davacının muvafakati ve yazılı rızası ile üçüncü kişiye devredildiği hususunun ispat edilemediği, davalının evlenerek taşınmazdan çıkmasından sonra geçen sürenin davacının muvafakatini gösterir nitelikte olmadığı, kiralananın sözleşme tarihinden itibaren davalı ile birlikte oturmadığı anlaşılan üçüncü kişilere sonradan devredildiğinin anlaşılması karşısında, Mahkemece sözleşmeye aykırılık nedeniyle davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesinin usul ve yasaya aykırı ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, akde aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.
6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 321. maddesi uyarınca; kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. Bu düzenleme uyarınca kiracının yazılı rızası olmadığında kiraya veren kiralananı başkasına kiralayamaz, kullandıramaz. Aynı kanunun 316. maddesine göre ise: kiracı, kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Bu itibarla kiralananın kullanımı ile aynına veya kiraya verenin hukukuna zarar verme olgusu akde aykırılık sayılır. Anılan madde hükmü gereğince pek fena kullanım hali oluşturmayan akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı iş yeri kirasında; kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. TBK m.19 uyarınca bir sözleşmenin türünün ve

içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında sözleşme taraflarının gerçek ve ortak iradeleri esas alınır.

4721 sayılı Türk Medeni kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 2. maddesinde: " Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.

Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz." düzenlemesi bulunmaktadır. Kiraya verenin kiracıya karşı akde aykırılık sebebiyle fesih hakkının kullanımının ayrıca TMK m.2 de düzenlenen hakkın kötüye kullanılmaması ilkesine aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

Somut olayda; Taraflar arasında 20.02.2015 tarihli kira sözleşmesi düzenlenmiş olup davacı kiraya veren tarafından keşide edilen 15.01.2024 tarihli ihtarnamede; kiralananın alt kiraya verildiği, bu durumun sözleşmeye aykırı olduğu ileri sürülerek, otuz gün içinde sözleşmeye aykırı bu duruma son verilmesi ihtar edilmiştir. Konut vasfında olan kiralananda, davalı kiracının evlenmezden önce ailesiyle (babası ve abisi ile) birlikte uzun süre oturduğu gibi evlenmesini müteakiben kiralanandan ayrılması sonrasında da dava tarihi itibariyle de uzun süredir kiralananda oturmaya devam ettikleri dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Özellikle konut kiralarında kiracının kiralananı bakmakla yükümlü olduğu yakın aile üyeleriyle birlikte kullanımı TBK m.322 de düzenlenen alt kira yasağına girmeyeceği gibi sözleşmeye aykırı kullanımda teşkil etmez. Kiralananda kiracının evlenmeyle ayrılması sonrasında yakın aile bireylerinin kira karşılığı yaklaşık dört yıldır oturmaya devam ettikleri halde kiraya verenin bu duruma uzun bir süre ses çıkarmaması, kiraya verenin bu kullanıma icazet verdiği anlamına gelir. Kiralananda kiracı ile birlikte otururken kiracının evlenmeyle kiralanandan ayrılması sonrasında kiracının bakmakla yükümlü olduğu yakın aile bireylerine kullandırılmasına uzun bir süre ses çıkarılmaması nedeniyle bu kullanımın sözleşmeye aykırılık teşkil ettiği iddiası ile fesih ve tahliye davası açılması TMK m.2 'de düzenlenen dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılmaması ilkeleriyle bağdaşmaz. Bu sebeplerle Mahkemece davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Adalet Bakanlığının kanun yararına temyiz isteminin reddine karar vermiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının hükmün kanun yararına bozulması talebinin REDDİNE,
Dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına gönderilmesine,13.01.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.