# Yargıtay 3. HD E.2025/6063 K.2026/2872 (07.05.2026)

Karar metni, Yargıtay Başkanlığı Karar Arama sistemindeki yayımlanmış hâliyle aynen aktarılmıştır; taraf adları kaynakta anonimdir.

## 3. Hukuk Dairesi 2025/6063 E. , 2026/2872 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/563 E., 2025/292 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Gebze 3. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/130 E., 2024/804 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacılar vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili; müvekkillerinin maliki olduğu, tapu kayıtlarında 3 ayrı bağımsız bölümden oluşan ancak birbirleri arasında herhangi bir fiziki ayrım bulunmayan taşınmazlarda hurda geri dönüşüm işiyle uğraştıklarını, faaliyetlerini ise 2012-2019 yılları arasında ... Metal San. ve Tic. Ltd. Şti. aracılığıyla yürüttüklerini, 2019 yılında yeni fabrika binasına taşındıktan sonra 01.01.2020 tarihinde söz konusu taşınmazlara ilişkin davalı ile kira sözleşmesi imzalandığını, ... Organize Sanayi Bölgesindeki fabrikada hurda geri dönüşüm faaliyetinde bulunulabilmesi için gerekli olan "tehlikesiz atık geri kazanım lisansı" izni verilmediğinden faaliyetlerine devam edemediklerinden kiralananlara yeniden ihtiyaç duyulduğunu ileri sürerek; davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; gerçek kişinin ortağı bulunduğu şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunamayacağını, davacıların kira bedelinin yükseltilmesini amaçladıklarını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacıların dava konusu taşınmazların, ortağı oldukları şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istedikleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 350/1 maddesi ve bu doğrultuda yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre gerçek kişilerin, şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamayacakları gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, davacılar vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; İlk Derece Mahkemesi kararının usul ve yasaya uygun bulunduğu gerekçesiyle; başvurunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davacılar vekili tarafından süresi içinde temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacılar vekili; ihtiyaç sahiplerinin taşınmazların malikleri olup ihtiyaç nedeninin nitelendirmesinde hata edildiğini, ihtiyacın asıl sahibinin soyutlanarak karar verilmesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, şirketin işin organizasyonu için kullanıldığını, davalı

tarafça cevap dilekçesi süresinde sunulmadığından savunmalara ve delillerine itibar edilemeyeceğini, davalı lehine nispi miktarda vekalet ücretine hükmedilmesinin doğru olmadığını belirterek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

6098 sayılı Türk Borçlar kanunun 339. ila 356. maddeleri arasında bir kiralama türü olarak konut ve çatılı iş yeri kiraları düzenlenmiştir. Bu kira türünde diğer kiralara nispeten kira sözlemesinin zayıf tarafı olarak kiracı sosyal devlet ilkesinin temel dayanağı olan Anayasamızın 2. maddesiyle ve bunun somut yansıması olarak 5. madde gereği yasal düzenlemelerde kanun koyucu tarafından daha fazla korunmuştur. Kira sözleşmeleri sürekli borç doğuran iki taraflı sözleşmelerden olup tarafların anlaşması, kiralananın yok olması, kira sözleşmesinin mahkeme kararı ile iptali veya mahkemenin vereceği fesih ve tahliye kararı ile sona erdirilebilir. Konut ve çatılı iş yeri kiraları belirli süreli yapılsa bile TBK m.347 uyarınca kiracının kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce fesih bildiriminde bulunmadıkça kiraya veren kira süresinin bitimine dayanarak bu sözleşmeyi sona erdiremez. Süre bitiminde sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır. Ancak bu uzatılma süresinin on yılı tamamlaması sonrasında kiraya verenin fesih bildiriminde bulunarak sona erdirme hakkı vardır. Kiraya verenin bu kira türünde süre bitiminde veya süre bitimi sonrası fesih bildirimi ile kira ilişkisini sona erdirme hakkı ancak TBK m. 347/son gereği genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlar ile sınırlı olduğu belirtildiği gibi dava yolu ile sona erdirme hakkınında TBK m.350., 351., 352. maddelerdeki sebeplere bağlı olduğu aynı Kanunun 354. maddesinde dava yolu ile sona erdirmeye ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği belirtilerek "dava yolu ile tahliye" konusunda sınırlı sayı ilkesi kabul edilmiştir. Kiraya veren: TBK m.350/1 uyarınca kiralananın kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, gereksinim (ihtiyaç) sebebiyle tahliye davasını sözleşme bitiminden itibaren bir ay içinde açabilir.

Hukukumuzda hak ve fiil ehliyetinin öznesi olarak kişiler; gerçek ve tüzel kişiler olarak ayrılmıştır. Gerçek kişi olarak insan TMK m.28 uyarınca çocuğun sağ olarak tamamıyla doğduğu anda başlayacağı gibi ceninin hangi durumda haklarının korunacağı belirtilmiştir.

Tüzel kişiler ise hukuk düzeninin kendilerine bağımsız bir kişilik tanıdığı kişi veya mal topluluklarıdır ( TMK m.47). Bunların bir kısmı özel hukuk (dernek, vakıf, ticari şirket vs) tüzel kişisi, bir kısmı ise kamu hukuku ( Belediyeler, Üniversiteler vs gibi ) tüzel kişisidir. Hak öznesi olarak tüzel kişiler kendilerini oluşturan kişilerden farklı ve ayrı olarak bir yapıya sahip olur. Ticari şirketler özel hukuk tüzel kişisi niteliğinde olan kazanç elde etmek amacıyla 6102 sayılı kanun kapsamında kurulan şirketlerdir. TTK m.125 uyarınca ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazınır, kendi adına mal edinebilir, borç altına girebilir, dava açabilir, kendilerine karşı dava açılabilir, sözleşme yapabilirler. Ticari şirket olmanın en önemli sonucu ekonomik faaliyetlerinin ve malvarlığının kendisini oluşturan ortakların malvarlıklarından ve ekonomik faaliyetlerinden ayrı olmasıdır. Çünkü ticari şirketin hak ve borçları öncelikle şirketin kendisine aittir.

6098 sayılı TBK 'nun 350/1 maddesindeki düzenlemesinde tahliye sebebi olarak kabul edilebilecek olan kiralanana konut veya iş yeri olarak kullanma zorunluluğu bulunması gereken kişilerin kimler olabileceği kiraya verenle olan bağları da tek tek belirtilerek sayılmış ( kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler gibi ) yorum yoluyla çoğaltılamayacak bir şekilde belirtilmiştir. Ayrıca bu gereksinim nedeniyle tahliye sebebi de dahil olmak üzerek kira sözleşmesinin sona erdirilmesiyle ilgili hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği TBK m.354 düzenlemesinde emredici olarak

belirtilmiştir. Bu durumda kiraya veren bakımından gereksinim sebebiyle kullanma zorunluluğunun kimler için aranması gerektiği TBK m.350/1 de tadadi olarak sayılarak gösterilmiş olup bunlar gerek sözleşmeyle gerekse yorum yoluyla kiracı aleyhine olacak şekilde çoğaltılarak kanun kapsamı genişletilemez. Kiraya verenin gerçek kişi olarak kira sözleşmesinin tarafı olup bu sözleşmede kiraya veren olmadığı gibi kiralananında maliki olmayan 6102 sayılı TTK hükümlerine göre hak ve fiil ehliyetine sahip ticari şirket in iş yeri gereksinimi gerçek kişinin kendisinin kiraya veren olarak taraf olduğu kiralama sözleşmesi bakımından tahliye sebebi olarak kabul edilmez. Gerçek kişi kiraya veren tarafından ortağı olduğu şirket ihtiyacı için tahliye istenemez. Dairemizin istikrar kazanan uygulaması bu yöndedir. ( Dairemizin 26.09.2018 T. 2018/4179 E., 2018/9099 K , Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 30.01.2014 T. 2013/16739 E., 2014/1220 K., 23.09.2013 T. 2013/10670 E., 2013/12846 k. Kararları bu yöndedir)

Somut olayda davalı şirket davacıların maliki oldukları çatılı iş yeri niteliğinde olan taşınmazda kiracı olup davacı kiraya verenler gerçek kişi olarak ortağı oldukları dava dışı ... Metal San. ve Tic. Ltd. Şti 'nin halen faaliyette bulunduğu iş yerinde "Tehlikesiz Atık Geri Kazanım Lisansı" almak ve üretim yapmak için şirket olarak yaptıkları başvurunun OSB yönetimince kabul edilmediğinden bu lisansı almak ve üretim yapmak için davalının kiracı olarak kullanımında olan kira konusu iş yerine ortağı oldukları bu şirketin ihtiyacı olması sebebiyle kiralananın ihtiyaç sebebiyle tahliyesi için bu dava açılmıştır. TBK m.350/1 düzenlemesinde kimlerin ihtiyacı halinde tahliye kararı verileceği sınırlı olarak sayılmıştır. Bu düzenlemeye göre tahliye sebebi oluşturabilecek ihtiyaç sahipleri arasında kiraya verenin "kendisi" belirtilerek gereksinim nedeniyle kullanım zorunluluğu temel koşul olarak aranmıştır. Kiraya verenler gerçek kişi olarak sözleşme tarafı olduğuna göre ihtiyaçtaki zorunluluk kiraya veren gerçek kişiler bakımından somut olayda gerçekleşmemiştir. Davacıların ortağı oldukları şirket TTK hükümlerine göre kurulmuş ve ticaret siciline tescilli ayrı bir tüzel kişiliği bulunan ticaret şirketi olmakla hak ve fiil ehliyeti olarak ortaklarından ayrı ve farklı bir kişiliğe sahiptir. Dolayısıyla ortağı olunan şirket tüzel kişisi ortağın kendisi olarak kabul edilmeyeceği gibi bu kapsamda değerlendirilmez. Kaldı ki 6098 sayılı TBK 354. maddesi bu kanunda düzenlenen dava yoluyla sona erme sebeplerinin kiracı aleyhine kapsamının genişletilip değiştirilemeyeceği belirtilmiş olup kanun maddesindeki ihtiyaç sebebinin tahliye sebebi olarak kabul edilebilecek kişiler bakımından gerçekleşmediği anlaşıldığından davanın reddine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmamasına, vekalet ücretinin harcı yatırılan dava değeri üzerinden hesaplanmasının da yerinde bulunduğunun anlaşılmasına göre, davacılar vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 370/1 maddesi uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz eden davacılara yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

07.05.2026 tarihinde oy çokluğuyla karar verildi.

KARŞI OY

Davacılar, hurda geri dönüşüm işi ile uğraştıklarını, faaliyetlerine Ltd. Şirket olarak devam ettiklerini, davalıya kiraladıkları taşınmaza ihtiyaç duyduklarını, ihtiyaç nedeniyle tahliyesini istemişlerdir.

Daire çoğunluğu ile aramızdaki ihtilaf, davacı gerçek kişilerin kiraya verdikleri taşınmaz nedeniyle ortağı oldukları şirketin ihtiyacı için tahliye davası açıp açamayacakları noktasında toplanmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1. maddesinde, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilir.

Yargıtay uygulamasına göre; genel olarak gerçek kişiler, ortağı olduğu şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Ancak tüzel kişinin bir ortağı işyeri ihtiyacı için kendi adına tahliye davası açabilmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi tarafından, limited şirketin ortağının şirkete ait taşınmazda işyeri ihtiyacı için dava açmasının mümkün olduğuna karar vermiştir. ((doktrindeki bir esere atıf); Y 6. HD 21.5.207 t. E. 2007/4974, K. 2007/6271)

TTK 573. maddeye göre, limited şirketin bir veya daha fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından bir ticaret unvanı altında kurulabileceği; 338. maddeye göre de anonim şirketin bir veya daha fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından kurulabileceği açıkça belirtilir. Yani tek kişilik limited ve anonim şirket kurulabilir. Bu durumda tüzel kişiliğin menfaati ile şirket sahibinin menfaatinin ayrı olduğu söylenemez. Aile fertleri ile kurulan şirketler de böyledir. Bir şahıs ticari faaliyetini gerçek kişi olarak yürütebileceği gibi aktif ortağı ya da tek sahibi olduğu şirket içerisinde de yürütebilecektir. Şahıs olarak ticari faaliyet yürütürse ihtiyaç sahibi olur. Şirket olarak faaliyet yürütürse ihtiyaç sahibi olamaz denilmesi Kanun'un ruhuyla bağdaşmaz.

TBK madde 350/1'de kiralananı "kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler" için tahliye isteminde bulunabileceği belirtilmiştir. Şirketin taşınmaz ihtiyacı aslında şirket ortaklarının da ihtiyacı anlamına gelir. Kanundaki tabir, şirketin ihtiyacı halinde ortağın sahip olduğu taşınmazı da kapsar/kapsamalıdır. Aksi halde şirket ortağı sahip olduğu taşınmazı önce şirkete devredip akabinde ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunabilecektir. Bu durumda taşınmaz, şirketlerin sermayesi ile sorumluluğuna dahil olacağından mülkiyet hakkının ihlali sayılacaktır. Dolaysıyla ortak, taşınmazını şirketine devretmeden ihtiyacında kullanabilmelidir.

Davacıların şirketi anne, baba, oğul ve torundan oluşmaktadır. Yani TBK 350/1. maddede sayılan kişilerden oluşmaktadır. Sahip oldukları şirket davacıların faaliyet alanıdır. İşlerini şirket olarak icra etmektedirler. Şirketin ihtiyacı ile ortakların ihtiyacı ayrı değildir. Somut olayda şirketin faaliyeti ile ortakların faaliyetinden ve ihtiyacından bağımsız olmadığından davanın kabulü gerektiği düşüncesinde olduğumuzdan sayın çoğunluğun görüşüne katılmıyoruz.