



Değerli kullanıcımız, Yargıtay Kararları serisindeki içeriklerimizle uygulamada en çok karşılaşacağınız konularda ortaya çıkan güncel Yargıtay Kararlarını derliyor ve size özet şekilde aktarıyoruz. İçeriklerimizden edindiğiniz bilgileri çalışmalarınız sırasında kullanabilmeniz için bu içeriğin hazırlanmasında başvuru kaynağımız olan kararları bu dokümanda sizin için derledik.

“YARGITAY KARARLARI KİRA HUKUKU SERİSİ – KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İHTİYAÇ SEBEBİYLE TAHLİYESİ DAVALARI-1”

Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2013/ 9535E. 2013/ 11377K.

Karar Tarihi: 02.07.2013

Dava Türü

Dava, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkindir.

Dava Özeti

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, tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olması gerektiğini savunmuştur. Mahkemece davacının annesinden ayrı bir ev açma düşüncesi ve dolayısıyla konut ihtiyacı samimi görülmeyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibarıyla 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyacı 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

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' un 428.maddesi uyarınca hükmün **BOZULMASINA**, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 02/ 07/ 2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

****Yukarıdaki özel daire kararına istinaden Hukuk Genel Kurulunun vermiş olduğu karar, dokümanın ilerleyen sayfalarında bulunmaktadır.**



Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2013/ 17011E. 2014/ 692K.

Karar Tarihi:22.01.2014

Dava Özeti

Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacılar vekili dava dilekçesinde; davalının 01.02.2011 başlangıç tarihli sözleşme uyarınca davacıların maliki bulunduğu taşınmazda kiracı olduğunu, kira sözleşmesinin bir yıl süreli olduğunu, müşterek maliklerden ihtiyaçlı M... Y...' in boşanarak annesi ile birlikte yaşamaya başladığını ancak yetişkin bir kişi olup annesi ile birlikte yaşamasının mümkün olmadığını, davalının oturmakta olduğu dairenin küçük olması nedeniyle dava konusu bağımsız bölüme ihtiyacı olduğunu, 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 davacıların konut ihtiyacı samimi görülmeyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacılar M.. Y...'in boşandıktan sonra annesi ile oturmaya başladığı anlaşılmakta ise de davacı ergin bir kişi olup devamlı olarak annesi ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dosya kapsamından dava konusu taşınmazın satışına ilişkin ilanın ihtiyaçlının boşanmadan önceki dönemde eşi tarafından verildiği anlaşılmaktadır. Kaldı ki dava konusu taşınmazın 1+1 nitelikte olup boşanmadan sonra kiraya verilen yerin daha büyük olduğu iddiası karşısında yalnız başına olan ihtiyaçlının daha büyük bir dairede oturmaya zorlanması da düşünülemez. Davacı ihtiyaçlının ihtiyacın kanıtlanması yönünden göstereceği delillerin toplanarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır



Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' un

428.maddesi uyarınca hükmün **BOZULMASINA**, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 22/ 01/ 2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2013/12007E. 2013/14454K.

Karar Tarihi: 30.10.2013

Dava Türü

Kiralananın tahliyesi Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye davasına dair karar, davacı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü. Dava, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkindir.

Dava Özeti

Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili dava dilekçesinde, müvekkilinin oğlunun halen annesi ile birlikte ikamet etmekte olduğunu, ihtiyaçlının 26 yaşında olup öğrenimini tamamladığını ve bir şirkette çalıştığını, annesinden ayrı bir evde oturmak istediğini, kendisinin ihtiyacına uygun dairelerinin olmadığını, bu nedenle davacının



oğlunun ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı ise, ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığından davanın reddine karar verilmesini savunmuştur. Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabileceği 6098 Sayılı HMK' nın 350.maddesinde sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiralayan, kendisinin, eşinin, altsoyu, üstsoyu veya Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir. İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. Olayımıza gelince mahkemece davacının oğlunun tek çocuk olması nedeni ile yalnızca annesi ile birlikte oturduğu yerden taşınmasını gerektirecek zorunlu bir halin bulunmadığı bu nedenlerle davacının oğlunun bu yere ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığından bahisle davanın reddine karar verilmiş ise de davacı ile birlikte oturan oğlunun 26 yaşında ve üniversite mezunu olduğu ayrı yaşamaya hakkı olup, annesiyle birlikte oturmaya zorlanamayacağı ve taşınmazın işyerine yakın olması nedeni ile dava konusu taşınmaza ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' un 428.maddesi uyarınca hükmün **BOZULMASINA**, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 30.10.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2014/ 224E. 2015/2354K.

Karar Tarihi: 23.10.2015

Dava Türü

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.

Dava Özeti

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 görülmeyle davanın reddine karar verilmiştir. Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibarıyla 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyacı 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.

Karar

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

Sonuç

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.