

T.C.
İSTANBUL ANADOLU NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE

Dosya No: 2024/ E.

DAVACI : Batuhan UÇMAK (T.C.: 00000000000)
Sulh mah. Davacı sk. No:745 K:1 D:5 Büyükçekmece/İSTANBUL

VEKİLİ : Av. Ali ÇAĞLAR
Adliye mah. Vekil sk. No:335 K:2 D:27 Üsküdar / İSTANBUL

DAVALI : Beril GÜÇLÜ (T.C.: 00000000000)
Kiralanan mah. Davalı sk. No:447 K:5 D:22 Ümraniye/İSTANBUL

KONU : Tahliye Davası (TBK m. 350 uyarınca)

DAVA
DEĞERİ : 60.000 TL (Kiracının aylık 5.000 TL kira bedeli ödemeleri esas alınarak 12 aylık kira bedeli üzerinden belirlenmiştir.)

ARABULUCULUK

DOSYA NO : İstanbul Anadolu Arabulucuk Bürosu 2024 / 000000

AÇIKLAMALAR:

Davalı ile kiraya veren müvekkil arasında akdedilen 1 Mayıs 2022 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli kira sözleşmesi uyarınca davalı kiracı, "Kiralanan mah. Davalı sk. No:447 K:5 D:22 Ümraniye/İSTANBUL" adresinde bulundan taşınmazı konut olarak kullanım amacıyla kiralamıştır. (EK 1: Kira Sözleşmesi)

Müvekkilin kendisi de kiracı olarak başka bir konutta ikamet etmektedir (EK-2:Kira Sözleşmesi). Müvekkilin kendisinin de kiracı olması, İstanbul ilinde başkaca taşınmazının bulunmaması ve müvekkilin iş değişikliği sonrasında yeni iş yerinin dava konusu taşınmaza yakın konumda bulunması sebepleri doğrultusunda maliki olduğu taşınmaza taşınma kararı almıştır.

Müvekkil, davalı yana öncelikle, ihtiyaç nedeni ile tahliyeye yönelik Ümraniye 1. Noterliğinin 10.03.2024 tarihli ve 00000 yev. no.lu ihtarnamesini (EK-3:İhtarname) göndermiş ve işbu ihtiyaç nedeni ile tahliye ihtarı davalıya 14.03.2024 tarihinde tebliğ edilmiştir. Ne var ki gelinen aşamaya kadar davalı kötü niyetle ne tahliye için hazırlık yapmış ne de tahliyeye yanaşmıştır.

Bu doğrultuda dava öncesinde arabuluculuğa başvurulmuş olup, arabuluculukta da anlaşma sağlanamamıştır. İstanbul Anadolu Arabulucuk Bürosu'nun 2024/000000 sayılı dosyası kapsamında 24.05.2024 tarihinde anlaşmama son tutanağı tutulmuştur. Bu sebeple huzurdaki tahliye davası ikame edilmek zorunda kalınmıştır.

Malikin gereksinimi nedeni ile tahliye TBK m. 350 hükmünde düzenlenmektedir. Görüldüğü gibi TBK. m. 350 kiralananın konut sebebiyle kullanma zorunluluğu tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir. Bu çerçevede;

- Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için kiralananı konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu,

- Gereksinim, gerçek ve samimi olması,
- Davanın, sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması,

şartları somut olay bakımından gerçekleştirmiş olup, tüm bu hususlar topten değerlendirildiğinde müvekkilin ilgili taşınmaza gereksiniminin zorunlu, gerçek ve samimi olduğu açıkça ortadadır.

Nitekim Yargıtay 3.Hukuk Dairesi Esas No: 2018/7751 Karar No: 2019/493 23.01.2019 tarihli kararında da; *"Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır. Dinlenen davacı tanıklarının da ihtiyaç iddiasını doğruladıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kabulü icab eder. Mahkemece, ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekir."* şeklinde karar verilmiş olup, kiraya verenin kiracı olması ihtiyacın varlığına başlıca kanıt olarak kabul edilmiştir.

Anılan nedenler doğrultusunda haklı davamızın kabulüne karar verilmesini saygılarımızla bilvekele arz ve talep ederiz.

HUKUKİ SEBEPLER: TBK, HMK. ve diğer ilgili her türlü mevzuat ile mahkeme kararları, Yargıtay kararları ve bilimsel görüşler.

DELİLLER :

1. Müvekkil ve davalı arasında ikame edilen 1.05.2022 tarihli kira kontratı [EK-1]
2. Müvekkilin kendi oturduğu eve ait kira kontratı [EK- 2]
3. Ümraniye 1. Noterliği 00000 yevmiye numaralı ihtarnamesi (Noterlikten celbini talep ederiz.) [EK-3]
4. Tanık:
5. Tapu kayıtları (Tapu Müdürlüğü'nden celbini talep ederiz.)
6. Bilirkişi,
7. Keşif ,
8. Yemin
9. İsticvap
10. Gerektiğinde resmi makamlardan alınacak yazı ve belgeler, diğer her türlü yasal delil

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda açıklanan nedenler ve sayın mahkemece resen nazara alınacak sebepler çerçevesinde;

1-Davalının kiracı olarak oturmakta olduğu, Kiralanan mah. Davalı sk. No:447 K:5 D:22 Ümraniye/İSTANBUL adresinde bulunan taşınmazın müvekkilimizin TBK m. 350 ve ilgili diğer hükümleri uyarınca konut olarak gereksinimi sebebiyle TAHLİYESİNE,

2-Yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalıya yükletilmesine,

karar verilmesini saygılarımızla bilvekele arz ve talep ederiz.

Davacı -Batuhan UÇMAK- Vekili
Av. Ali ÇAĞLAR
(e-imzalıdır)