

Yargıtay 3. HD., E. 2017/8780 K. 2018/1853 T. 28.2.2018

T.C. Yargıtay Başkanlığı - 3. Hukuk Dairesi

Esas No.: 2017/8780

Karar No.: 2018/1853

Karar tarihi: 28.02.2018

[Belgeyi Lexpera'da Görüntüle](#)

kira bedeli • davanın kabulü

MAHKEMESİ :SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı; davalının 01.12.2014 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracısı olduğunu, süresinde keşide edilen ihtarname ile ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliye edilmesini davalıya bildirmiş olmasına rağmen tahliyenin gerçekleşmediğini, emekli olduğunu ve artık çalışmadığını bu nedenle de ...'a yerleşmek istediğini, ayrıca eşinin hasta olduğunu, göğüs kanseri nedeni ile tedavi gördüğünü, aynı sitede oturan oğluna yakın oturmak ve oğlunun maddi ve manevi desteğinden faydalanmak istediğini belirterek kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı; davacının kötüniyetli olduğunu, ihtiyacın ise gerçek ve samimi olmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece; ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen 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; taraflar arasında imzalanan 01.12.2014 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin varlığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalının 2011 yılından beri dava konusu yeri kullanmakta olduğu da tarafların kabulündedir. Davacı 04.12.2015 tarihinde açmış olduğu dava ile; emekli olduğunu, eşinin sağlık sorunları nedeniyle ...'da tedavi görmek istediklerini ayrıca ...'da dava konusu yer ile aynı sitede oturan oğluna yakın olmak istediğini belirtmiş, davacı tanıkları da davacının konut

ihtiyacını doğrulamıştır. Her ne kadar Mahkemece davacının halen oturduğu yerin ...'da olduğu, ihtiyacın henüz doğmamış olduğu ayrıca davalının eski kiracı olup taşınmazın iki yıl kadar önce davacı tarafından satın alındığı, daha sonra tarafların bir araya gelerek 01.12.2014 tarihinde kira sözleşmesi düzenledikleri, bu sözleşme düzenlendikten 10 ay sonra ihtiyaç nedenini belirtmeden ihtarname çektikleri, dava aşamasında da

eşinin daha önceden konmuş sağlık problemini ihtiyaç olarak ileri sürdüklerinden ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı kanaati ile davanın reddine karar verilmiş ise de; davalının uzun zamandır kiracı olarak kullanmakta olduğu taşınmaz için, yeni malik tarafından kiraya veren sıfatının belirlenmesi veya kira bedelinin güncellenmesi için yeni kira sözleşmesinin imzalanmış olması ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Ayrıca davacının eşinin sağlık problemleri olduğu ve kanser teşhisi ile ...'da ameliyat olduğu dosya içerisindeki belgelerden anlaşılabilir olup, davacının maddi ve manevi desteğinden faydalanmak istediği oğluna yakın oturmak istemesi de ihtiyacın varlığına karine teşkil etmektedir. Bu durumda dosya kapsamındaki tüm delillerden ihtiyacın samimi olduğu anlaşılabilir olup, davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 28.02.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.