

Yargıtay 6. HD., E. 2006/1602 K. 2006/3434 T. 4.4.2006

T.C. Yargıtay Başkanlığı - 6. Hukuk Dairesi

Esas No.: 2006/1602

Karar No.: 2006/3434

Karar tarihi: 04.04.2006

[Belgeyi Lexpera'da Görüntüle](#)

tespit davası • inhisar hakkı • tahliye talebi • kira tespiti • bilirkişi raporu • ihtiyaç nedeniyle tahliye

tahliye istemi

kira parasının tespiti

tekel

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE

6570 S. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN [Madde 7]

Davacının kira parasının tespitini istemesi, açılan tahliye davasında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığına delil teşkil etmez. Ayrıca davacının dava konusu kiralananın dışında kirada başka yerlerinin de olup, bu yerlerin tahliyelerinin istenmemesi mülkiyet hakkının bir sonucu olup davacı kötü niyetli olarak kabul edilemez.

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan tahliye davasına dair karar davacılar tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüştülüp düşünöldü.

Uyuşmazlık, iş yeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, dava dilekçesinde, müvekkilinin davalının kiracısı olduğu taşınmazı market ve tekel büfesi olarak işlettiğini, davacılardan C.....'in oğlu Ö.....'ün de yirmialtı yaşında olup eğitimini tamamladığını, askerliğini yaptığını, halen bir işi olmadığını, kiralanda aynı işi yapmak istediğini, bu konuda davalıya ihtarname gönderilmesine rağmen sonuç alınmadığını belirterek, davalının kiralandan tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili, davanın süresinde açılmadığını, davacıların daha Önce aynı nedene dayanarak açtıkları davanın reddine karar verildiğini, şartlarda bir değişikliğin olmamasına rağmen yeniden tahliye davası açılmasının ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını gösterdiğini, davacıların aynı parselde bulunan ve daha büyük olan üç dükkanlarının daha olduğunu, davalıyı tahliyeye zorlamak için kira tespit davası da açtıklarını asıl amacın kira parasını artırmak olduğunu belirterek davanın reddine karar verilmesini savunmuştur.

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; uyuşmazlık ihtiyaç iddiasına dayalı tahliye istemine ilişkindir. Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 15.07.1992 başlangıç tarihli ve süresiz kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. 21.07.2004 tarihinde tebliğ edilen ihtarname ile dava süresinde açılmıştır. Davacılar, Cemil'in oğlu Özgür'ün işsiz olduğunu, kiralanda market-tekeli bayii işi ile işte çalışmadığını iddia ederek tahliye isteminde bulunmuştur. Dinlenen davacı tanıkları davacının iddiasını doğrular nitelikte anlatımda bulunarak 1979 doğumlu ihtiyacının uzun süredir işsiz olduğunu, artık bir iş yapmak istediğini, kiralanda market-tekeli bayii işi yapacağını söylemişlerdir. Yapılan keşif sonrasında düzenlenen bilirkişi raporunda da davalının kiralanda halen aynı iş yaptığı davalının savunmasında belirtilen diğer dükkanların boş olmayıp kirada oldukları ve kiralananın da yapılacak işe uygun bulunduğu belirtilmiştir. Davacının yasal hakkını kullanarak kira tespiti isteminde bulunması tahliye isteminin kabulüne engel oluşturmaz ve ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Yine kirada bulunan dükkanlardan yapılacak işe uygun olanının seçilerek tahliyesinin istenmesi mülkiyet hakkının kullanımının gereğidir ve davacının bu konuda seçimlik hakkı bulunmaktadır. Kaldı ki kiralanda halen aynı iş yapılmaktadır. Davalı hakkında daha önce açılan tahliye davasının reddine karar verilmesi işbu dava için kesin hüküm oluşturmaz. Uzun süredir işsiz olan ve kendisine ait başkaca iş yeri bulunmayan davacının oğlunun toplanan delillere göre ihtiyaç iddiası kanıtlanmıştır. Bu durumda mahkemece ihtiyacın samimi olmadığı, asıl amacın kira parasını artırmak olduğu düşüncesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Mahkemece tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından kararın bozulması gerekmektedir.

Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile HUMK.nun 428. maddesi uyanınca hükmün (BOZULMASINA), istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine 04.04.2006 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.