**İZMİR NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE**

**DAVACI :**  G\*\*\*I\*\*\*

**VEKİLİ :** Av. Hasan Tok

 Mebusevleri, Şerefli Sk. No: 27/3 , Ankara

Tel: +90312 215 10 22

**DAVALI :** N\*\*\*L\*\*\*

**DAVA DEĞERİ :** 66.000,00 TL (Dava tarihi itibariyle son kiranın bir yıllık bedeli)

**KONU :** Müvekkil \*\*\*'ın zorunlu ve güncel konut ihtiyacı sebebiyle *\*\*\** adresinde bulunan taşınmazın tahliyesi talebi hakkındadır.

**AÇIKLAMALAR :**

Mülkiyeti müvekkil \*\*\*'a ait ***\*\*\**** adresinde bulunan mesken nitelikli taşınmaz, davalı tarafından 01.03.2023 tarihli 1 yıl süreli 2.150,00 TL başlangıç bedelli kira sözleşmesine dayalı olarak kiracı sıfatı ile kullanılmaktadır. Davaya konu kiralananın müvekkilin zorunlu ve güncel konut ihtiyacı nedeniyle tahliyesi gerekmektedir. Şöyle ki;

**A. DAVA 1 AYLIK YASAL SÜRE İÇİNDE SÜRE İÇERİSİNDE AÇILMIŞTIR.**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350.maddeinde *"Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."* şeklinde belirtmiştir.

Mevcut kira sözleşmesi 01.03.2023 tarihinde imzalanmış, işbu dava ise kanun ile belirlenen 1 aylık süre içerisinde açılmıştır.

**B. MÜVEKKİLİN DAVAYA KONU TAŞINMAZA GÜNCEL VE ZORUNLU OLARAK İHTİYACI BULUNMAKTADIR.**

 Davacı müvekkil, bekardır. Müvekkil, kendisinin malik olduğu konutta ailesiyle (annesi, babası, kardeşleri vs.) birlikte yaşamaktadır. Ancak gelinen noktada müvekkilin anne ve babasının yaşlarının ilerlemesi, aile bireylerinin ve kendisinin bağımsız yaşamak istemesi, ev nüfusunun kalabalık olması, şuan ikamet ettiği evin kalabalık nüfusu kaldırmaması, kendisinin ailesinden ayrı olarak bağımsız bölümde yaşamak istemesi ve ailesinden ayrı hayat kurmak istemesi, dava konusu kiralananın şuan ikamet ettiği taşınmazdan daha faydalı olduğu, İzmir ilinde çalışıyor olması nedenlerinden ötürü dava konusu kiralanana ihtiyacı bulunmaktadır.

**Belirtmek gerekir ki kiracının ve eşinin aynı il sınırları içerisinde taşınmazı bulunmaktadır.**

Nitekim, kiracı dava konusu kiralananı kiralama sebebi satın aldığı evin inşaat halinde olması nedeniyle ikamet edemeyeceğinden dava konusu taşınmazı kiralamıştır. Bu yönde müvekkilime de bir yıl sonra dava konusu kiralanandan çıkacağına dair söz vermiştir. Bu sebeple müvekkilim kiracıya güvenmiştir. Ancak, kiracı dava konusu taşınmazı tahliye etmeme yönünde ısrarcıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı iş yeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi başlıklı 350. Maddesine göre; kiraya veren kira sözleşmesini, ***Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin için konut veya iş yeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,*** sona erdirebilir.

Müvekkilin açıklana nedenlerden ötürü kendisine ait olan eve güncel ve zorunlu ihtiyacının doğmuş olması sebebiyle, davaya konu taşınmazın tahliyesine karar verilmesi zaruridir.

**C. YARGITAY'IN YERLEŞİK İÇTİHATLARI DA MÜVEKKİLİN SOMUT ANLAMDA DAVAYA KONU TAŞINMAZA GÜNCEL VE SAMİMİ İHTİYACI OLDUĞUNU GÖSTERMEKTEDİR.**

Müvekkilin anne ve babasının yaşlarının ilerlemesi, aile bireylerinin ve kendisinin bağımsız yaşamak istemesi, ev nüfusunun kalabalık olması, şuan ikamet ettiği evin kalabalık nüfusu kaldırmaması, kendisinin ailesinden ayrı olarak bağımsız bölümde yaşamak istemesi ve ailesinden ayrı hayat kurmak istemesi, dava konusu kiralananın şuan ikamet ettiği taşınmazdan daha faydalı olduğu, İzmir ilinde çalışıyor olması dolayısıyla müvekkilin taşınmaza güncel, samimi ve zorunlu ihtiyacı olduğunu açıkça göstermektedir.

 Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 23.10.2015 T. 2014/6-224 E. 2015/2354 K. Sayılı kararında da; *''****Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibariyle 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz.*** *Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı 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...''*  açıklamalarımız doğrultusundahüküm kurulmuştur.

Somut olayla ilgili olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin, E. 2015/424 K. 2015/1619 sayılı kararına göre;"*Mahkemece davacının konut ihtiyacı samimi ve zorunlu görülmeyerek davanın reddine karar verilmiş ise de; dosya içerisinde mevcut bilirkişi raporundan dava konusu taşınmazın bulunduğu binanın bodrum katındaki otoparkta asansör bulunması, aynı binanın 3 ayrı dairesinde kızı ve torunlarının oturuyor olması gibi avantajlı özelliklerin bulunduğu, davacının halen oturduğu binanın ise yoldan rampa ve sahanlıkları bulunan merdivenlerle ulaşılması gibi davacı ve eşinin yaş durumları dikkate alındığında engel durum teşkil edebilecek nitelikte olduğunun tespit edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda dava* ***konusu yerin davacının oturduğu konuta nazaran daha üstün nitelikte olduğu,*** *davacı ve eşinin yaşlı kişilikleri ve kiralananın bulunduğu binada kızı ve torunlarının oturduğu dikkate alınarak* ***ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekirken,*** *yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.***"** şeklinde hüküm kurulmuştur.

**Müvekkilin İzmir de dava konusu taşınmaz ile şuan ailesiyle ikamet ettiği taşınmaz haricinde İzmir ilinde başka konutu bulunmaması sebebiyle zorunlu ve güncel konut gereksinimi ortaya çıkmış olup maliki olduğu taşınmaza yerleşmek istemektedir.**

Yukarıda arz ve izah olunan sebeplerden dolayı ***\*\*\****  bulunan ve mülkiyeti davacıya ait olan taşınmazın davacı müvekkilin konut gereksinimi sebebiyle tahliyesine karar verilmesini sayın mahkemenizden talep zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

**D. DAVA ŞARTI OLAN ZORUNLU ARABULUCUYA BAŞVURU YAPILMIŞTIR.**

İşbu dava için 03.03.2025 tarihinde İzmir Arabuluculuk bürosuna başvuru yapılmıştır. Son oturum 21.03.2025 tarihinde gerçekleşmiş olup anlaşmama ile sonuçlanmıştır. Arabuluculuk Başvuru Numarası olarak: \*\*\*; Büro Numarası: \*\*\*'dur.

**HUKUKİ DELİLLER :** Karşı tarafın sunduğu delillere karşı delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ve ihtarname
2. Tapu kayıtları
3. Son kira ödeme dekontu
4. Arabuluculuk son tutanağı
5. Kiracının taşınmaz kayıtlarının sorulması
6. Keşif, tanık, bilirkişi, yemin ve sair her türlü delil

**HUKUKİ SEBEPLER :** Türk Borçlar Kanunu, Türk Medeni Kanunu, Hukuk Muhakemeleri

Kanunu ve ilgili mevzuat.

**SONUÇ VE TALEP :** Yukarıda arz ve izah ettiğimiz nedenlerle,

1. Davanın **KABULÜNE,**
2. ***\*\*\****  adresinde bulunan taşınmazdan davalı tarafın **TAHLİYESİNE,**
3. Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalı tarafa yükletilmesine,

Karar verilmesini saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz. 27.03.2025

**DAVACI VEKİLİ**

**Av. Hasan TOK**

**EKLER:**

1. 01.03.2023 tarihli kira sözleşmesi ve ihtarname
2. Son kira ödeme dekontu
3. Arabuluculuk son tutanağı
4. Onaylı vekaletname sureti