

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 29.06.2021 Tarihli 2017/6-1540 E. – 2021/878 K.

Dava ve Karar: 1. Taraflar arasındaki “kiralananın tahliyesi” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İstanbul Anadolu 17. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. Davacı vekili; müvekkilinin konut ihtiyacı için satın aldığı taşınmazda davalının eski malikin kiracısı olarak oturduğunu, önceki malikle yapılan kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğinin noter aracılığı ile gönderilen ihtarname ile davalıya bildirildiğini ancak davalının kiralananı boşaltmadığını ileri sürerek kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı cevabı:

5. Davalı vekili; yurt dışında yaşayan davacının Türkiye’ye kesin dönüş yapacağı iddiasının gerçek dışı ve farazi olduğunu, geçici bir ihtiyacın tahliye nedeni yapılamayacağını, davanın hukukî bir dayanağının bulunmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkeme Kararı:

6. İstanbul Anadolu 17. Sulh Hukuk Mahkemesinin 07.05.2013 tarihli ve 2012/1125 E., 2013/321 K. sayılı kararı ile; davacının Türkiye’ye kesin dönüş yapacağı iddiasını pasaport işlemleri itibarıyla kanıtlayamadığı, davalı tarafla yaptığı görüşmeye göre evi yatırım maksatlı aldığını beyan ettiği, hukukta yeri olmasa da bu aşamada dava konusu edilen eve davacının değil davalının ihtiyacının daha fazla olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. Yerel Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 25.09.2013 tarihli ve 2013/11643 E., 2013/13045 K. sayılı kararı ile;

“...Davacı vekili, ihtiyaçlı davacının yurtdışında yaşadığını ve yurda kesin dönüş yapacağını belirterek bu davayı açmıştır. Her ne kadar yargılama sırasında kesin dönüş yapılacağını bildirir dilekçe sunmamış ve yaz aylarında Türkiye’ye kesin dönüş yapacaklarını söylemiş ise de, davacı vekilinin temyiz dilekçesi ekinde sunmuş olduğu davacının eşinin ABD’de çalıştığı şirketten 31.05.2013 tarihinde istifa ettiğini belirtir belge ile Türkiye’ye kesin dönüş yapmak için 10.05.2013 tarihli ikametgah nakil belgesi aldığına ilişkin belgelere göre ihtiyacın samimi olduğunun kabulü ile davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...” gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

9. Mahkemenin 04.02.2014 tarihli ve 2013/800 E., 2014/63 K. sayılı kararı ile; Özel Dairenin temyiz aşamasında sunulan belgeye dayanarak ve 07.05.2013 tarihli celsede bizzat davacı vekilinin "...müvekkilimin Türkiye'ye kesin dönüş yapacağı düşüncesine dayanılarak açılmış bir dava değildir..." sözü ortada iken bozma kararı vermesinin dosyanın oluşuna uygun düşmediği, davacının ihtiyacının samimi görülmediği, bu nedenle direnme kararı verilmesi gerektiği ancak taşınmazın tahliye edilmiş olması nedeniyle talebin konusuz kaldığı gerekçesiyle karar ittihazına yer olmadığına, yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına ve davalı lehine maktu vekâlet ücreti takdirine karar verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

10. Direnme kararı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; davacı yeni malikin konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanıp kanıtlanmadığı noktasında toplanmaktadır.

III. ÖN SORUN

12. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında; bozma kararından sonra 31.01.2014 tarihinde gerçekleşen tahliye nedeniyle Mahkemece direnme adı altında verilen "davanın konusuz kalması nedeniyle karar ittihazına yer olmadığına" dair kararın gerçekte yeni hüküm olup olmadığı, buna göre temyiz incelemesinin Hukuk Genel Kurulunca mı, yoksa Özel Dairece mi yapılacağı ön sorun olarak tartışılmıştır.

13. Yapılan görüşmelerde kiralananın yargılama sırasında ancak Özel Dairenin bozmasından sonra davalı tarafından tahliye edilmiş olması nedeniyle, davanın konusuz kaldığı, Mahkemece verilmesi gereken kararın kuşkusuz "karar verilmesine yer olmadığına" şeklinde olması gerektiği ancak davanın yargılama giderleri açısından devam edeceği, yargılama giderlerinin davanın açıldığı tarihteki haklılık durumuna göre belirlenmesi gerektiği ve bozma kararına karşı Mahkemenin davacının dava açmakta haksız olduğu gerekçesindeki ısrarı nedeniyle direnme kararı verilmesinin usulüne uygun olduğu, uyuşmazlığın davacının tahliye isteminin gerçek ve samimi olup olmadığı noktasında toplandığı, dolayısıyla yeni hüküm bulunmadığı ve temyiz incelemesinin Hukuk Genel Kurulunca yapılması gerektiği sonucuna varılarak ön sorunun bulunmadığına oy çokluğu ile karar verilerek, işin esasının incelenmesine geçilmiştir.

IV. GEREKÇE

14. Dava, yeni malikin iktisap ve mesken ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir

15. Hemen belirtmek gerekir ki, mülga 6570 sayılı Gayrimenkullerin Kiralanması Hakkında Kanun kapsamına giren bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda, dilerse Kanun'un 7/(d) maddesinde öngörülen sürelerden yararlanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Yeni malikin bu seçeneklerden hangisi yararına ise onu tercih etme hakkı vardır.

16. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkullerin Kiralanması Hakkında Kanun'un 7/(d) maddesi; "Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra, tahliye davası açabilirler." şeklinde olup; yeni satın alan malike, eski malikin sözleşme süresinin sonunu beklemeden iktisap tarihinden bir ay içinde ihtarname tebliğ etmek koşuluyla, takip eden altı ay içinde tahliye davası açabilme olanağını tanımaktadır.

17. Nitekim, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinde de benzer bir düzenlemeye yer verilerek; "Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir." hükmü getirilmiştir.

18. Dolayısıyla, yeni malik iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya tebliğ ettireceği ihtarname ile ihtiyaç iddiasını kiracıya bildirdikten sonra tahliye gerçekleşmezse takip eden altı ay içinde tahliye davası açabilecektir.

19. Açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının ayrıca kanıtlanması gerekir.

20. Nitekim, aynı ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 13.02.2002 tarihli ve 2002/6-23 E.-2002/94 K.; 04.03.2009 tarihli ve 2009/6-74 E., 2009/98 K.; 18.02.2015 tarihli ve 2014/6-2410 E., 2015/818 K. sayılı kararlarında da benimsenmiştir.

21. Yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; davacı 09.05.2012 tarihinde satın aldığı taşınmazda, eski malikin kiracısı olarak bulunan davalıya konut ihtiyacını belirterek kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğini 10.05.2012 tarihli ihtarnameyle bildirmiş, kiralananın boşaltılmaması üzerine ihtiyaç nedeniyle davalının taşınmazdan tahliyesini istemiştir.

22. Az yukarıda belirtildiği üzere taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda, dilerse mevzuatta öngörülen sürelerden yararlanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Yeni malikin bu seçeneklerden hangisi yararına ise onu tercih etme hakkı vardır. Nitekim, davacı da öngörülen sürelerden yararlanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunmuştur.

23. Gelineen noktada, uyuşmazlık çerçevesinde, davacının gerçek, samimi ve zorunlu bir konut ihtiyacı içinde olduğunu kanıtlayıp kanıtlayamadığı önem arz etmektedir.

24. 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.

25. Eldeki davada, dava tarihinde yurt dışında yaşayan davacının yurda dönüş ihtiyacı nedeniyle taşınmaz aldığı ve dolayısıyla satın alınan taşınmaza ihtiyaç duyduğu hususları yargılama sırasında dinletilmiş olan tanıklarla ispatlanmıştır. Ayrıca, dosya arasına temyiz aşamasında giren ABD’de çalışılan şirketten 31.05.2013 tarihinde istifa edildiğine dair belge ile Türkiye’ye kesin dönüş yapılmak için alınan 10.05.2013 tarihli ikametgâh nakil belgesinden ise konut ihtiyacının yargılama sırasında da devam ettiği anlaşılmaktadır.

26. Yargılama sırasında davaya konu konutun tahliye edilmiş olması nedeniyle, Mahkemece davanın konusuz kaldığından bahisle karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiştir. Bu noktada önem arz eden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun (HMK) 331/1 maddesi ise “Davanın konusuz kalması sebebiyle davanın esası hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hâllerde, hâkim, davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerini takdir ve hükmeder.” şeklinde düzenlenmiştir.

27. Anılan madde doğrultusunda, davanın açıldığı tarihte haksız olduğu tespit edilen taraf yargılama giderlerini ödemekle yükümlü olacaktır. Davacının konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğu tüm dosya içeriği ile anlaşılmıştır. Bu durumda Mahkemece Özel Daire bozma kararına uyulmak suretiyle davanın açıldığı tarihte davacının haklı olduğu gözetilerek HMK’nın 331/1. maddesi uyarınca yargılama giderlerine ve vekâlet ücretine hükmedilmesi gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

28. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

V. SONUÇ: Açıklanan nedenlerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, Aynı Kanun’un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 29.06.2021 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 06.07.2017 Tarihli 2017/4069 E. – 2017/11195 K.

Davacı vekili, taraflar arasında 01/10/2011 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, davalıların bu sözleşmeye dayalı olarak davacıya ait konutta kiracı olduklarını ancak müvekkilinin ağır rahatsızlıkları nedeniyle hastaneye bağımlı yaşadığını ve evinin bulunduğu Beylikdüzü adresinden tedavi gördüğü hastanelere ulaşımın zor olduğunu bu nedenle kiralanan taşınmaza ihtiyacı olduğunu belirterek davalıların taşınmazdan tahliyelerine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalılar, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, zaruri ve samimi ihtiyaç nedeniyle davanın kabulü ile tahliyeye karar verilmiş, hüküm davalılar tarafından temyiz edilmiştir.

6098 sayılı TBK.'nun 350/1. maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde bu kanunun 328. maddesinde fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. TBK.'nun 353. maddesi uyarınca kiraya veren, daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava, bildirim takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.

Olayımıza gelince; Taraflar arasında düzenlenen 01/10/2011 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı kiraya veren, 30/12/2013 tarihinde keşide ettiği, 31/12/2013 tarihinde muhataplarınca tebliğ olunan ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini bildirerek 29/04/2014 tarihinde işbu davayı açmıştır. Ne var ki davaya dayanak teşkil eden ihtar, sözleşmenin 01/10/2013 tarihinde aynı koşullarla bir yıl yenilenmesinden sonra gönderildiğinden ancak 01/10/2014-01/10/2015 kira dönemine ilişkin hüküm ifade etmektedir. Açıklanan bu olgu karşısında erken açılmakla süresinde olmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

3. Hukuk Dairesi 2017/6483 E. , 2019/2527 K.

MAHKEMESİ :SULH HUKUK MAHKEMESİ "...

...

... Türk Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyeri kiralaları 339. ve devamındaki maddelerde düzenlenmiştir. Konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmelerin dava yoluyla sona erme şekillerinden olan kiraya verenden kaynaklanan sebepler arasında gereksinim nedeniyle sona erme düzenlenmiş olup TBK m. 350/1'e göre; 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 bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. Yine TBK m. 355/1'e göre kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz ve TBK m. 355/3'e göre kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür. Bu kapsamda değerlendirildiğinde somut olayda taraflar arasında 01.12.2007 başlangıç tarihli 10 yıl süreli çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşme yapılmış olup davalı tarafça 28/06/2011 tarihli ihtarname keşide edilerek noter kanalıyla taşınmaz işyeri olarak kullanılacağından kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği bildirilmiş ve ihtarnamenin tebliğinden itibaren altı ay sonra davacının taşınmazı tahliye etmesi talep edilmiştir. Buna göre yukarıdaki açıklamalar da dikkate alındığında; kiralanan, davacı tarafça, beyanına göre,

ihzarname tebliği sonrası 01/01/2012 tarihinde kendiliğinden tahliye edilmiş olup davalının gereksinim nedeniyle ağtığı bir tahliye davası ve bu tahliye davası sonucu verilen mahkeme kararının uygulanması suretiyle tahliyenin sağlanması durumu sız konusu olmadığından 355. maddede dzenlenen tazminat koşulları oluşmamıştır. Bu durumda mahkemece davanın reddi gerekirken, yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru gürülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.