

T.C. YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİ E. 2019/1642 K. 2019/2625 T. 27.3.2019

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

KARAR : Davacı, dava konusu ... Mahallesi, No: 2 adresinde bulunan ...'a ait mevkii, 2784 parselde kayıtlı taşınmazı 30.01.2013 tarihinde satın aldığını, dava konusu parselin, önceki malik ... tarafından 2783 numaralı parselde hayvancılık yapan ...'a sözlü anlaşmayla yaklaşık 10 yıl önce kiraya verildiğini, davacının dava konusu taşınmaza sınır olan, sahibi olduğu Köyiçi mevkii, 2785 parseldeki taşınmazda kurduğu tesiste 2009 yılından bu yana büyükbaş hayvan besiciliği yaptığını, ancak mevcut alanın yetersizliği ve ihtiyacı karşılamaması nedeniyle dava konusu taşınmazı satın aldığını, davalılara taşınmazı tahliye etmeleri hususunu ihtarname göndererek ihtiyacını bildirdiği halde davalıların taşınmazı tahliye etmediklerini belirterek dava konusu taşınmazın iş yeri ihtiyacı nedeni ile tahliyesine karar verilmesini istemiştir.

Davalılar, taşınmazı 10 yıl süreli olarak kiraladıklarını, 10 yıl süreli sözleşmeye güvenerek yatırım yaptıklarını belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

Mahkemece, davanın kabulüne dair verilen hükmün davalılar tarafından temyizi üzerine, Dairemizin 22.11.2017 tarih, 2017/5847 Esas, 2017/16301 Karar sayılı ilamı ile, "....Dosya kapsamından kiralananın adi kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir." gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Bozma üzerine yeniden yapılan yargılama sonucunda Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalılar tarafından temyiz edilmiştir.

01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 818 Sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış, bu Kanunlardaki kira ilişkisinden kaynaklanan ihtilaflara ilişkin düzenlemeler, Kanunun dördüncü bölümünde sıralanmıştır. Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen Genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır.

TBK'nun 351. maddesi gereğince ancak konut ve çatılı iş yerleri kiralarında ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye davası açılabilir. Genel hükümlere tabi olan taşınmazlar için ise tahliye nedeni olarak ihtiyaç iddiasına dayanılmaz.

Taşınmaz 3540 m2 büyüklüğünde ve dutluk vasfında olup davalılar tarafından büyükbaş hayvan besiciliği yapmak için kullanılmaktadır. Bozma kararı üzerine mahkemece mahallinde yeniden keşif yapılarak inşaat mühendisi- harita kadastro teknikeri- ziraat mühendisi bilirkişilerden oluşan heyetten rapor alınmış olup bilirkişi raporunda; dava konusu 4784 numaralı parselin 3540 m2 yüzölçümünde olduğu, davalının burada büyükbaş hayvancılık işi ile uğraştığı, parsel üzerinde çoban evi, gölgelik ve iki adet ahırın bulunduğu, dava konusu 3540 m2 taşınmazın 415.17 m2 lik kısmında yapı bulunduğu tespit edilmiştir. Üstün olan nitelik veya galip vasıftan anlaşılması gereken, kiralananın tahsis olduğu kullanım amacına göre onu tanımlayan nitelik olmalıdır. Somut olayda, kiralananın üstün

vasfına göre açık alanının daha fazla olduğu, çatılı alanının daha az olduğuna göre üstü örtüsüz-gayrimusakkaf bulunduğu ve bu haliyle Kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerine tabi olmadığı kabulü gerekir. Bu durumda, kiralananın Borçlar Kanununun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olduğu, uyumsuzluğun bu kanun hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiği anlaşılmalı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328 ve 329. maddeleri gereğince inceleme yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, taşınmazın musakkaf vasıfta olduğu ve ihtiyaç iddiasının samimi olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.

Kabule göre ise; Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK'nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirim tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir.

Dava, yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye istemine ilişkin olup davacı dutluk vasfındaki taşınmazı 30/01/2013 tarihinde satın almış ve satın aldığı 20/02/2013 tarihi ihtarname ile davalılara bildirerek 11/06/2013 tarihinde iş bu davayı açmıştır. Bu durumda, edinme tarihinden altı ay sonrası beklenmeden 11/06/2013 tarihinde açılan davanın süresinde açılmadığı gözetilmeksizin yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi de doğru değildir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, 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, 27/03/2019 gününde oybirliğiyle karar verildi.