

1. Hukuk Genel Kurulu'nun, 2014/224 Esas Numaralı, 2015/2354 Sayılı Kararı;

'Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibarıyla 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 kiralanda 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'.

2. Hukuk Dairesi'nin, 2018/7829 Esas Numaralı, 2019/131 Sayılı Kararı;

'İhtiyaçlının, 80 yaşının üzerinde olduğu çocukları ve torunlarının dava konusu taşınmaza yakın yerlerde oturduğu ve ihtiyaçlının ise kızının yanında kaldığı ayrıca ... de konutu olduğu anlaşılmaktadır. İhtiyaç nedenine dayalı tahliye davalarında, ihtiyaç sahibinin çocuğu dahi olsa başkasının yanında kalıyor olması ve yaşı dikkate alındığında çocuklarına uzak bir yerde oturuyor oluşu ihtiyacın samimi olmadığını kanıtlamaz. Dinlenen davacı tanıklarının da; ihtiyaçlının bakıma muhtaç olduğu ve çocuklarına yakın yaşamak istediğini ve ihtiyaç iddiasını doğruladıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kabulü icab eder. Mahkemece, ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir'.

3. (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesi'nin 2013/7288 Esas Numaralı, 2013/10048 Sayılı Kararı;

'Olayımıza gelince; davacının oğlunun dava açıldığı tarihte İstanbul'da oturduğu konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı oğlunun dava açılış tarihinde ve yargılama aşamasında yerleşeceğini iddia ettiği Karabük iline gelmek için her hangi bir girişimde bulunmadığı dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Bu nedenle henüz ihtiyaç doğmamıştır. Doğmamış ihtiyaç için açılan tahliye davası dinlenemez. Bu sebeple davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur'.

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