ÜREYHUKUK

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI

Tarih: 06.10.2021

Yazarlar: Sema Çelebi, Esra Ayaz

Kira sözleşmesi, belirli veya belirsiz süreli olmak üzere düzenlenebilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya verenin ise 10 yıllık uzama süresi dolmadan söz konusu kira akdini feshetme hakkı bulunmamaktadır. 10 yıllık sürenin sona ermesinin ardından ise kiraya verenin, yeni kira yılının başlangıcından en az üç ay önceden yazılı bildirimde bulunarak herhangi bir gerekçe göstermeksizin kira akdini feshetmesi mümkündür.

Bildirim yoluyla fesih dışında Kanunda sınırlı olarak sayılan sebepler ile kiracının taşınmazdan dava yoluyla tahliyesi de mümkündür. Bu sebepler sınırlı sayı (*numerus clausus*) ilkesine tabi olmakla birlikte kiracı aleyhine sözleşme yoluyla genişletilemeyecek emredici hüküm niteliğindedir. Kiraya verenin, kiralanan taşınmaza kendisinin veya kanunda sayılan yakınlarının ihtiyaç duyması halinde kiracının tahliyesini istemesi de sınırlı olarak sayılan bu sebepler arasındadır.

İhtiyaç nedeniyle tahliye davasının koşulları nelerdir?

1. İhtiyaç duyanın Kanunda sayılan kişilerden olma zorunluluğu

Kiraya verenin konut gereksinimi sebebiyle kira akdini feshedebilmesi için, zorunlu konut gereksinimine ihtiyaç duyan bu kişinin Kanunun sınırlı olarak saydığı kişilerden olması gerekmektedir. Sınırlı olarak sayılan bu kişiler; kiraya verenin kendisi, kiraya verenin eşi, kiraya verenin altsoyu, kiraya verenin üstsoyu, kiraya verenin kanun gereğince bakmakla yükümlü

olduğu kişilerdir. Bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler Türk Medeni Kanunu'nun 364'üncü maddesine göre belirlenir.

Bu yasa hükmünden yararlanılarak gerçekleştirilen tahliyenin sonunda ise; kiraya verenin, söz konusu taşınmazı herhangi bir haklı ve yerinde sebep olmaksızın 3 yıl boyunca eski kiracıdan başka birine kiralaması mümkün olmayacaktır. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

2. İhtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olması gerektiği

Kiralayan, kiralanan konut ya da işyerinin bu kişiler tarafından ihtiyaç dâhilinde kullanılacağı iddiasında samimi olmalıdır. Belirtilen sebeplere dayalı tahliye istemlerinde ihtiyacın varlığını ispat yükü davacı kiralayana aittir. Bu ihtiyaç ve samimiyetin bazı kriterlere sahip olması gerekir:

1-Kiralayanın yahut ihtiyacı olduğunu iddia ettiği eşinin veya alt soy ve üst soyunun halen kullandığı veya boş olarak tuttuğu ve kullanabileceği aynı vasıflarda başkaca bir konut veya işyeri olmamalıdır.

2-Kiralayanın bu konut veya işyerine olan ihtiyacının zorunlu, samimi ve devamlı olması 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 edilmemektedir. Yargıtay, konut kiralarında kiracı olmayı ise ihtiyaç sebebi saymakta ve yeterli görmektedir. Konut ihtiyacının devamı niteliğinde olan yazlık ihtiyacı da tahliye davası açılmasına sebep gösterilebilir. Bu ihtimalde kiralayan, tahliyesi talep edilen taşınmazın yazlık vasfına sahip olduğunu ispatla yükümlüdür.

Tahliye Davası açma süresi ne kadardır?

Sayılan bu kişilerin zorunlu konut gereksinimi gerçek ve samimi olması halinde, belirli süreli kira sözleşmesinde belirtilen süre sonundan itibaren 1 ay içinde veya belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu ise genel hükümlere göre belirlenecek fesih ve bildirim süresinden itibaren 1 ay içinde dava açarak kiracının tahliyesi istenebilir. Aynı yasanın "Dava süresinin uzaması" başlıklı maddesinde kiraya verenin, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesi halinde, dava açma süresinin bir kira yılı için uzamış sayılacağı düzenlenmiştir.

Tahliye davalarında görevli ve yetkili mahkeme neresidir?

Tahliye davalarında, ilamsız icra yoluyla tahliye talepli davalar hariç, kiralanan taşınmazların tüm uyuşmazlıklarına dair davalarda görevli mahkeme ***Sulh Hukuk Mahkemesi***'dir. Yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu bölgedeki sulh hukuk mahkemesidir. Ancak iş yeri kira sözleşmeleri söz konusu olduğunda kiracının ikamet ettiği bölgedeki sulh hukuk mahkemesine kiracı tahliye davası açmak da mümkündür.

Kira tespit davaları ile ihtiyaç sebebiyle tahliye istemine dayalı davalar aynı anda açılabilir mi?

Uygulamada kira tespit davaları ile ihtiyaç sebebiyle tahliye istemine dayalı davaların aynı anda açıldığı da görülmektedir. Tahliye davalarının uzun sürmesi, tahliye kararı çıkıncaya kadar kira bedelinin de artırma isteğinin bekletilmesine neden olduğundan iki davanın aynı anda açılmasına hukuki engel yoktur. Kira tespit davasının tahliye davası ile birlikte açılması taşınmaz ihtiyacının samimi olmadığını göstermez. Her iki talep de aynı anda değerlendirilebilir, talebin birlikte kabulü ya da reddine karar verilebilir ya da taleplerin kısmen kabul kısmen reddine karar verilebilir. Dava açılışı öncesi kira artış talebine ilişkin ihtar sebebi de tek başına samimiyetsizlik olarak değerlendirilemez.

SONUÇ

- Kiraya veren, kendisinin veya sadece kanunda sayılan yakınlarının kiralanan taşınmaza ihtiyaç duyması ve bu ihtiyacın zorunlu, devamlı ve samimi olması halinde tahliye davası açarak kiracının tahliyesini istemesi mümkündür.

- Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirtilen süre sonundan itibaren 1 ay içinde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise genel hükümlere göre belirlenecek fesih ve bildirim süresinden itibaren 1 ay içinde dava açarak kiracının tahliyesi istenebilir.

- Kiralanan taşınmazların, ilamsız icra yoluyla tahliye talepli davalar hariç, tüm uyuşmazlıklarına dair davalarda görevli ve yetkili mahkeme kiralanan taşınmazın bulunduğu bölgedeki Sulh Hukuk Mahkemesi'dir. İş yeri kira sözleşmelerinde ise kiracının ikamet ettiği bölgedeki sulh hukuk mahkemesi de yetkilidir.

- Kira tespit davaları ile ihtiyaç sebebiyle tahliye istemine dayalı davaların aynı anda açılması mümkündür. Bu davaların birlikte açılması, kiraya verenin veya kanunda sayılan yakınlarının taşınmaz ihtiyacının samimi olmadığını göstermez.

ÜREYHUKUK

İsmail Paşa Sok. No: 77
34718 Koşuyolu, Kadıköy/İstanbul
Tel : +90 0216 327 27 00 pbx
Faks : +90 0216 327 27 44
https://www.urey.av.tr

Bu bilgi notu ve varsa ekleri, sadece bilgilendirme amacıyla tarafınızla paylaşılmıştır. Bu bilgi notu, uygun yasal tavsiye olmaksızın herhangi bir özel durumda veya somut olayda uygulanmamalıdır. Bu bilgi notu, diğer internet adreslerinin linklerini içerebilir, ÜreyhukuK kendisine ait olmayan web sitelerinden hiçbir şekilde sorumlu değildir ve herhangi bir web sitesi ile ilgili bilgileri, içeriği, sunumu veya doğruluğu onaylamaz, açık veya zımni herhangi bir garanti vermez. Bu bilgi notunun telif hakları ÜreyhukuK'a ait olup işbu bilgi notu ÜreyhukuK'un önceden yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz, çevrilemez ve değiştirilemez.