ÜREYHUKUK

YAZLIK KONUT İHTİYACININ GEREKSİNİM NEDENİYLE TAHLİYE DAVASINA KONU EDİLMESİ

24.07.2023

Yazarlar: Sema Çelebi, Mehmet Fatih Zorlu, Enis Kadıoğlu

Konut gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesinin dava yoluyla feshedilebilmesi için kiraya verenin veya 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda sayılan diğer kişilerin zorunlu konut gereksinime ihtiyaç duyması gerekmektedir. Konut gereksinimi sebebiyle tahliye istemi kişinin sürekli olarak ikamet edeceği taşınmazla ilgili olabileceği gibi sürekli konut ihtiyacının uzantısı niteliğinde olan yazlık olma özelliklerine sahip taşınmazlar için de mümkündür. İşbu çalışmamızda yazlık konut gereksiniminin yasa kapsamına giren zorunlu ihtiyaç nedeniyle tahliyeye sebebiyet verip vermeyeceği üzerinde durulacaktır.

Konu ile ilgili açıklamalarımıza geçmeden önce niteliği itibariyle geçici kullanıma (6 ay ve daha kısa süreliğine) özgülenmiş taşınmazlarda konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulmayacağının ifadesi gerekir. [1] Bu durumda kiralanan ile ilgili ilgili kanunun genel hükümlere gidilmesi gerektiğini bilgilerinize sunarız.

Yazlık İhtiyacının "Gereksinim Nedeniyle Tahliye Davasına" Konu Edilmesi

Kiraya verenin, 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 uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.

İlgili madde hükmü gereğince kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacının **gerçek, samimi ve zorunlu** olması gerekmektedir. [2] Kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacının gerçek, samimi

[1] Bkz. Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6.Baskı, Yetkin Yayınları, 2018, s.396-397.
[2] Y 6 HD. 21.03.2013 E. 2013/2188 - K. 2013/4985.

ve zorunlu olması, kiracıyı koruyan bir hukuki düzenlemedir. Zira bu şekilde ev sahiplerinin, kiracıları haklı bir neden olmaksızın tahliye etmesinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Açılacak davada tahliye kararının verilebilmesi için ihtiyacın somut olarak kanıtlanması gerekmektedir.

Yargıtay, bahsi geçen nitelikler yönünden, her somut olay özelinde değerlendirme yapmaktadır. Örneğin, davaya konu mecura yakın bölgede, kiracıya ait benzer nitelikte başka bir mecurunun bulunması durumunda samimi ve zorunlu bir ihtiyacın bulunmadığına ilişkin değerlendirme yapılabilecektir.

Yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde, **yazlık ihtiyacı sebebiyle** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinde öngörülen ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının ikame edilmesi ne ilişkin hususlar incelenecektir.

Yazlık ev teriminden ne anlaşılması gerektiği kanun koyucu tarafından düzenlenmemiş olsa da **Yargıtay, yazlık evleri sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelemektedir.** Bu sebeple yazlık evlerin, ihtiyaç nedeniyle tahliye davasına konu edilebilmesi de ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğu ölçüde mümkündür. Ancak burada dikkat çekmek istediğimiz nokta, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin kanun hükümlerin, **geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmayacağı hükmüdür**. Bahsi geçen hüküm gereğince tatil amaçlı yapılar da dâhil olmak üzere bu gibi yerler altı ay ve daha kısa süreliğine kiralanmış ise konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanamayacaktır.

Yazlık ihtiyacı nedeniyle tahliye davasına yönelik Yargıtay'ın bazı kararları şu şekildedir:

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E.2014/11609 T. 27.10.2014

"Davacı yazlık konut ihtiyacına dayanarak kiralanan taşınmazın tahliyesini talep etmiş, Mahkemece yazlık konut ihtiyacının gerçek anlamda konut ihtiyacı olarak değerlendirilemeyeceği gerekçesiyle ihtiyaç sebebiyle tahliye davasının reddine karar verilmiştir. TBK, kiraya verene kiralananı kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacı için tahliye isteme hakkı tanımıştır. Yasada öngörülen ihtiyaç devamlılık arz eden bir ihtiyaç olup, geçici ihtiyaç tahliye nedeni olarak kabul edilmemiştir. ***Ancak uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir. Bu ilkeden hareketle taraflara yazlık ihtiyacına yönelik delillerinin ibrazı için imkân tanınarak davaya konu taşınmazın bulunduğu yer ve mimari yapısı itibariyle yazlık nitelikte olup olmadığı hususunun araştırılması gerekirken eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.****"*

YARGITAY HUKUK GENEL KURULU E. 1992/6-776 K. 1993/109 T. 10.3.1993 kararında ise;

"Davacının köydeki baba evinin çok küçük ve aile nüfus sayısı itibariyle yetersiz bulunduğu anlaşıldığı gibi eş ve 6 çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı da aşikârdır. Yıllarını çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı, çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından kopmamalarının arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir.

Davalı kiracı, bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil de göstermiş değildir. Kaldı ki, 6570 sayılı Yasa, kiralayanın ihtiyaç sebebi ile kiralananın boşatılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yeri başka bir şahsa yeniden kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de getirmiştir. Bu durumda, ***davacının içerisinde bulunduğu özel şartlan itibariyle, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma***

davasında, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir*. Nitekim Hukuk Genel Kurulu'nun 31.5.1989 gün 291-402 ve 28.11.1990 gün 1990/6-466 E.1990/593 K. sayılı kararlarında da aynı görüş benimsenmiştir."*

Sonuç itibariyle, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda aranan şartlar sağlandığı takdirde, yazlık konut ihtiyacını gidermek amacıyla kullanılacak olan konutların ihtiyaç nedeniyle tahliye davasına konu edilebilmesi mümkün olup, bu nitelikteki konutlara olan ihtiyacın zorunlu, gerçekçi ve samimi bir ihtiyaç olduğunun kiraya veren tarafından ispatlanması halinde, açılan davadan olumlu netice alınabilmesi ihtimal dâhilindedir.

KAYNAKÇA

Eren, F. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Basımevi.

Yavuz. N. (2018). *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa göre Kira Hukuku.* Ankara: Adalet Yayınevi.

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.