

Daire: 6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2014/9792

Karar No: 2014/11233

Karar Tarihi: 20.10.2014

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

6. Hukuk Dairesi 2014/9792 E. , 2014/11233 K. "İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: Kocaeli 1. Sulh Hukuk Mahkemesi TARİHİ: 03/02/2014 NUMARASI: 2012/1404-2014/154 Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Dava işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz etmiştir.

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 bildirimi 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, bildirimi 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.

Davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi zorunludur. Davacının bildirdiği bu tarihlere davalı karşı çıkarsa uyuşmazlığın tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması gerekir.

Olayımıza gelince; Davacılar 02.08.2012 tarihinde çektikleri ihtarda, davalının taşınmazı satın aldıkları tarihten itibaren belirsiz süreli kira sözleşmesi ile kullandığını belirterek, ihtiyaç iddiası nedeniyle tahliye talebinde bulunmuşlar, ihtarname 06.08.2012 tarihinde davalıya tebliğ edilmiş, dava ise 22.11.2012 tarihinde açılmıştır. Davacı vekili dava dilekçesinde davalı kiracının satın alma tarihinden öncesinden itibaren davalının taşınmazda kiracı olduğunu bildirmiş ancak sözleşmenin başlangıç tarihini bildirmemiştir. Davalı ise savunmasında taşınmazda 12 yıldır kiracı olduğunu belirtmekle beraber yine sözleşmenin başlangıç tarihine ilişkin beyanda bulunmamıştır. Davalı kiracı taşınmazda belirsiz süreli sözleşmeye göre oturduğuna göre davanın bu kanunun 328. maddesinde fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. Bunun için sözleşmenin başlangıç tarihinin bilinmesi zorunludur.

YARGITAY, 6. HUKUK DAİRESİ, E. 2014/9792, K. 2014/11233, T. 20.10.2014

O halde mahkemece yapılacak iş sözleşmenin başlangıç tarihini tespit etmek bundan sonra davanın feshi ihbar sürelerine uygun olarak açılıp açılmadığını belirlemekten ibarettir. Bu hususlar gözetilmeden işin esasına girilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün **BOZULMASINA**, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 20.10.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.