

Daire: 6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2015/2277

Karar No: 2015/3708

Karar Tarihi: 15.04.2015

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

6. Hukuk Dairesi 2015/2277 E. , 2015/3708 K. "İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: Marmaris Sulh Hukuk Mahkemesi TARİHİ: 19/12/2014 NUMARASI: 2014/190-2014/729 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, iktisap ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, dava dilekçesinde; Davalının 01/04/2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olarak bulunduğu taşınmazı davacının 06/11/2013 tarihinde ihtiyacı sebebiyle kendisi kullanmak üzere satın aldığını, davacının 08/11/2013 tarihinde düzenlenen ve 07/11/2013 tarihinde tebliğ olunan ihtarname ile durumu davalıya bildirdiğini, davacının iş yerinde hediye eşya satışı yapacağını, belirterek, davalının dava konusu taşınmazdan ihtiyaç nedeni ile tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı vekili, davacının ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

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 bildirimin tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir. Burada kiralananı iktisap eden kişiye dava açma süresi açısından iki imkan tanınmıştır. Bunlardan birini seçmek taşınmazı yeni iktisap eden kişiye aittir. Ancak davacı seçimlik hakkını TBK.nun 351. maddesi yönünde kullanıp bu şekilde davalıya ihtarname keşide ettikten sonra bu iradesinden dönemez. Zira bu yönde iradesini kullanmakla davalıya altı (6) ay oturma hakkı tanımış demektir.

Olayımıza gelince; Davacı, davalının önceki malik ile düzenlediği 01/04/2008 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu taşınmazı 06/11/2013 tarihinde satın aldıktan sonra, Marmaris 2. Noterliği vasıtası ile 08/11/2013 tarihinde davalıya ihtarname keşide ederek ihtarnamede 6 aylık süre verdiği göre davanın TBK.nun 351. maddesi uyarınca yeni iktisap sebebiyle tahliye istemine ilişkin olduğunun kabulü gerekir.

YARGITAY, 6. HUKUK DAİRESİ, E. 2015/2277, K. 2015/3708, T. 15.04.2015

Davacı tarafından keşide edilen ihtarnamede 6 aylık süre tanınarak 07/05/2014 tarihinde taşınmazın tahliye ve teslimi istenmesine rağmen davacı iş bu davayı ise sözleşmeye dayanarak 02/04/2014 tarihinde akdin bitimini takip eden bir aylık süre içinde açmıştır.

Yukarıda açıklandığı üzere her ne kadar davacının iktisaptan sonra ihtiyaca dayalı olarak dava açmak konusunda seçimlik hakkı mevcut ise de, davacı keşide ettiği ihtarname ile davalıya kiralananı boşaltması için iktisap tarihinden itibaren altı ay süre tanımış, davayı ise verdiği sürenin sonunu beklemeden 02/04/2014 tarihinde açmıştır. İhtarname içeriğine göre davalının kiralanda 07/05/2014 tarihine kadar oturma hakkı olup mahkemece, davalıya tanınan altı aylık süreden önce açılan dava süresinde olmadığından reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması 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, 15/04/2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.