

Daire: 6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2015/5741

Karar No: 2015/7678

Karar Tarihi: 30.09.2015

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

6. Hukuk Dairesi 2015/5741 E. , 2015/7678 K. "İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: Sulh Hukuk Mahkemesi Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye davasına dair karar, davacı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Dava, ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, dava dilekçesinde; müvekkiline ait taşınmazın 01/09/2007 tarihli, 6 yıl süreli sözleşme ile davalıya kiralandığını, kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğinin 19/07/2013 tarihli ihtarname ile davalıya bildirildiğini belirterek müvekkilinin işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı vekili; dava konusu taşınmazın 6 yıl ve bu altı yılın bitiminde 6 yıl da kiracının opsiyonunda olmak kaydı ile toplam 12 yıllığına kiralandığını beyanla davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, davaya konu yere ait kira sözleşmesinden kira süresinin 6+6 yıl olduğu, söz konusu kira sözleşmesinin devam ettiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

6098 Sayılı TBK.'nın 350/1. maddesi uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların davaya katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür. Dava hakkına ilişkin olan bu hususların mahkemece kendiliğinden gözönünde bulundurulması gerekir.

Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabilceği TBK.'nın 350. maddesinde sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiraya veren veya kiraya veren durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin alt soyu ve üst soyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir.

Olayımıza gelince; davaya dayanak yapılan 01/09/2007 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesini kiraya veren olarak ..ve ... imzalamışlardır. Aynı şekilde dava konusu taşınmazın malikleri de kiraya verenler .. ve ...'dir. Dava, ... tarafından açılmıştır. Diğer kiraya veren ...'in dosyada mevcut mirasçılık belgesinden davacıdan başka mirasçılarının olduğu görülmektedir. Kiraya verenlerin birden fazla olması durumunda aralarında zorunlu

YARGITAY, 6. HUKUK DAİRESİ, E. 2015/5741, K. 2015/7678, T. 30.09.2015

dava arkadaşlığı bulunduğundan tüm kiraya verenlerin ve mirasçılarının birlikte dava açmaları gerekir. Bu husus kamu düzenine ilişkin olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır. Bu nedenle Mahkemece bu husus üzerinde durularak sonuca göre karar verilmesi gerekirken 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, 30/09/2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.