



T.C.
YARGITAY

6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2012/18614

Karar No: 2013/1616

Karar Tarihi: 05-02-2013

**KİRALANANIN TAHLİYESİ İSTEMİ - AÇIKTAN AÇIĞA FENA KULLANMA -
AKDE AYKIRILIĞIN GİDERİLMESİ KONUSUNDA DAVALIYA İHTAR
GÖNDERMEYE GEREK OLMADIĞI - İSTEMİN REDDİNE KARAR
VERİLMESİNİN DOĞRU GÖRÜLMEDİĞİ - HÜKMÜN BOZULMASI**

ÖZET: Dava, açıktan açığa fena kullanma nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Dava konusu olayda da, davacı davalının Haziran tarihindeki fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından dolayı hakkında kamu davası açılmasını gerekçe göstererek kiralananın tahliyesini talep etmiş olmasına göre, mahkemece uyuşmazlığın kanun maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir. Çünkü davacının davada dayandığı maddi olgu ve hukuki sebep, akde aykırılığın giderilmesinin dışında kiralananın açıktan açığa fena kullanılmasına ilişkindir. Bu durumda, yukarıda açıklandığı üzere akde aykırılığın giderilmesi konusunda davalıya ihtar göndermeye gerek yoktur. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken istemin reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir. (6098 S. K. m. 316)

Dava: 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:

Karar: Dava, açıktan açığa fena kullanma nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkemece, davalıya süreli ihtar gönderilmemesi nedeniyle davanın reddine karar verilmesi üzerine, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalı kiracının kiralanda kiracı olup fuhuşa teşvik etme, yaptıрма ve aracılık etme suçlarından şüpheli durumunda bulunduğunu, davalının kiralayan ve komşulara saygı göstermeme suretiyle ağır zarar vermesi nedeniyle aynı taşınmazda oturan kişiler ve komşular bakımından sözleşmenin çekilmez hale geldiğini, komşuların şikayeti üzerine, davalı hakkında anılan suçlardan kamu davası açıldığını, bu şekilde davalıya verilecek sürenin de yararsız olduğunu belirterek, akdin feshi ile davalının kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı duruşmalara katılmamış ve bir savunmada bulunmamıştır.

6098 Sayılı TBK.nun 316. maddesi hükmü uyarınca; kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.

Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda, sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliyesine karar verilebilmesi için, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarla bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren

veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Olayımıza gelince; davalı, taraflar arasında düzenlenen 15.4.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralananda kiracı olup, hakkında Manisa 4. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2012/131 esas sayılı dosyası ile müşteki F.S.P.'in şikayeti üzerine Haziran 2012 ayında fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından kamu davası açılmıştır. Bu nedene dayalı olarak da davacı, 24.8.2012 tarihinde açtığı işbu dava ile kiralananın tahliyesini talep etmiştir. 6098 sayılı TBK.nun 316/3 maddesinde belirtildiği üzere kiracı, kiralananı açıktan fena kullanmak suretiyle akde aykırı davranırsa kiralayan, kiracıya ihtarname tebliği gerekmeden tahliye davası açma hakkını kazanmış olur. Yasada hangi hallerin fena kullanma olduğu açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulaması ile kiralananda yangın çıkartmak, kiralananı randevu evi olarak kullanmak, kumar oynatmak, kiralayan veya ailesine hakaret etmek vb. açıktan fena kullanma hallerinden sayılır.

Dava konusu olayda da, davacı davalının Haziran 2012 tarihindeki fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından dolayı hakkında kamu davası açılmasını gerekçe göstererek kiralanandan tahliyesini talep etmiş olmasına göre, mahkemece uyuşmazlığın 6098 sayılı TBK.nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir. Çünkü davacının davada dayandığı maddi olgu ve hukuki sebep, akde aykırılığın giderilmesinin dışında kiralananın açıktan açığa fena kullanılmasına ilişkindir. Bu durumda, yukarıda açıklandığı üzere akde aykırılığın giderilmesi konusunda davalıya ihtar göndermeye gerek yoktur. Mahkemece, işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.

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, 05.02.2013 tarihinde oybirliği ile karar verildi. (□□)