



T.C.
YARGITAY

6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2015/8732

Karar No: 2016/4401

Karar Tarihi: 06-06-2016

**İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE İSTEMİ - DAVACININ DAVASINI
YA SÜRENİN SONUNDA YA DA BİLDİRİMİ TAKİP EDEN UZAYAN BİR KİRA
YILI SONUNA KADAR AÇABİLECEĞİ - MAHKEMECE SÜRESİNDE
AÇILMAYAN DAVANIN REDDİNE KARAR VERİLMESİ GEREĞİ - HÜKMÜN
BOZULMASI**

ÖZET: Davacı, ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını ya sürenin sonunda ya da bildirimini takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açabilir. Davanın süresinden önce açılması doğru değildir. Bu nedenle mahkemece süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. (6098 S. K. m. 328, 347, 350, 353)

Dava ve Karar: 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 vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili dava dilekçesinde; ... Belediyesi Başkanlığı hizmet binasının güney kesiminde alt katta bulunan kısmının 18/11/1977 tarihli sözleşme ile davalıya kiralanmış olduğunu, davacı kurumun 5216 sayılı kanun ekseninde köylerin mahallelere dönüştürülmesi nedeni ile yeni bir takım birimler kurmakta olup kuracağı bu birimler içinde hizmet amaçlı yer tesisi ihtiyacı duymakta olduğunu belirterek kiralanın taşınmazın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, davanın reddini savunmuştur.

6098 sayılı TBK.'nın 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 bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. TBK.'nın 353. maddesi uyarınca kiraya veren, daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava, bildirimini 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; Taraflar arasında akdedilen 18/11/1977 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesi ile çatılı işyerinin kiraya verildiği hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesi niteliğinde olup 6098 sayılı TBK.'nın 347. maddesi gereğince yıldan yıla yenilenerek devam etmiştir. Davacı kiraya veren 29/04/2014 tarihinde keşide ettiği ihtarname ile taşınmazın tahliyesini istemiş, ihtarname kiracıya 12/05/2014 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davacı, ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını ya sürenin sonunda ya da bildirimini takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açabilir. Uzayan dönem 18/11/2013- 18/11/2014 dönemi olup davanın

18/11/2014 tarihinden itibaren açılması gerekirken 23/06/2014 tarihinde süresinden önce açılması doğru değildir. Bu nedenle mahkemece süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne 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, 06.06.2016 tarihinde oybirliği ile karar verildi. (□□)