



T.C.  
YARGITAY

3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2024/1007

Karar No: 2025/97

Karar Tarihi: 08-01-2025

**TAHLİYE DAVASI - DEVAMLILIK ARZ ETMEYEN GEÇİCİ BİR İHTİYAÇ TAHLİYE NEDENİ YAPILAMAYACAĞI GİBİ HENÜZ DOĞMAMIŞ VEYA GERÇEKLEŞMESİ UZUN BİR SÜREYE BAĞLI OLAN İHTİYACIN DA TAHLİYE SEBEBİ OLARAK KABUL EDİLEMEYECEĞİ - HÜKMÜN ONANMASI**

ÖZET: Uyuşmazlık iş yeri niteliğindeki kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi istemine ilişkindir. İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen, geçici bir ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ... maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında; ihtiyaçlının kirada olması halinde, ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün ya da en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise Mahkemece kendiliğinden nazara alınmaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile, ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan Mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir. Mahkemece uyulmasına karar verilen bozma ilamı doğrultusunda inceleme yapıldığı, bozmanın kapsamı dışında kalan hususların incelenmesinin artık mümkün olmadığı, ilgili ilkeler kapsamında kiralanan işyeri ile davacının kullanımında olan iş yerinin eşdeğer nitelikte olduğu değerlendirilerek mülkiyet hakkına üstünlük tanınmak suretiyle yargılama gideri ve vekalet ücretinin davalı tarafa yüklenmesinin yerinde olduğu anlaşılınca, davalı vekilinin temyiz itirazının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar verilmiştir.

(6098 S. K. m. 351) (6100 S. K. Geç. m. 3) (1086 S. K. m. 440)

Mahkemece bozmaya uyularak verilen karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davacının, davalının kiracı olarak kullandığı taşınmazı 11.12.2014 tarihinde satın aldığı, taşınmazın iş yeri ihtiyacı nedeniyle satın alındığının ihtarname ile davalıya bildirildiğini, tekstil işi ile uğraşan davacının başka taşınmazda kiracı olması nedeniyle iş yeri olarak kiralanan ihtiyacı bulunduğunu ileri sürerek; davalının kiralanan tahliyesine karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, davaya cevap vermemiştir.

### III. MAHKEME KARARI

Mahkemece verilen 08.03.2016 tarihli kararla; davanın kabulü ile davacının yeni iktisap ve gereksinimi nedeniyle davalının kiralananından tahliyesine karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

### IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1. 25.10.2017 tarihli ilamıyla dava konusu kiralananın, davacının halen kiracı olduğu bildirilen işyerlerine nazaran daha üstün vasıfta olup olmadığının Mahkemece mahallinde mukayeseli keşif yapılarak belirlenmesi ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerektiğinden bahisle, karar bozulmuştur.
2. Bozmaya uyan Mahkemenin 15.11.2018 tarihli kararıyla; dava açıldıktan sonra taşınmazın tahliye edildiği, davalının dava açılmasına sebebiyet verdiği gerekçesiyle; dava konusuz kaldığından esas hakkında karar verilmesine yer olmadığına, yargılama giderlerinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş karara karşı, süresi içinde davalı vekilinin temyiz yoluna başvurmuştur.
3. Dairenin 09.06.2021 tarihli ilamıyla; Mahkemece bozmaya uyulduğu halde bozma gereğinin yerine getirilmediği, bozma ilamı doğrultusunda dava konusu kiralananın, davacının halen kiracı olduğu bildirilen iş yerlerine nazaran daha üstün vasıfta olup olmadığının mahallinde mukayeseli keşif yapılarak belirlenmesi ve bundan sonra davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerine hükmedilmesi gerektiğinden bahisle karar bozulmuştur.
4. Bozmaya uyan Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; mahallinde yapılan keşif sonrasında alınan raporla, kiralanan ile davacının kiracı olarak bulunduğu Derince İlçesindeki taşınmazın eşdeğer vasıta olduğu bu halde Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatları doğrultusunda mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiği, dava tarihinde davacının dava açmakta haklı olduğu gerekçesiyle, davanın konusuz kalması sebebiyle karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş; karar karşı davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

### V. TEMYİZ

#### A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; bozma ilamına uyulmadan karar verildiğini, iş yerleri mukayese edilirken bilirkişi raporunda bir üstünlüğün, elverişliliğin olmadığını bildirildiğini ileri sürerek kararın bozulmasını istemiştir.

#### B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık iş yeri niteliğindeki kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi istemine ilişkindir.

1.İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen, geçici bir ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.

2.6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında; ihtiyacının kirada olması halinde, ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün ya da en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin

birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise Mahkemece kendiliğinden nazara alınamaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile, ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan Mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir.

3.Mahkemece uyulmasına karar verilen bozma ilamı doğrultusunda inceleme yapıldığı, bozmanın kapsamı dışında kalan hususların incelenmesinin artık mümkün olmadığı, yukarıda yer verilen ilkeler kapsamında kiralanın işyeri ile davacının kullanımında olan iş yerinin eşdeğer nitelikte olduğu değerlendirilerek mülkiyet hakkına üstünlük tanınmak suretiyle yargılama gideri ve vekalet ücretinin davalı tarafa yüklenmesinin yerinde olduğu anlaşılmalı, davalı vekilinin temyiz itirazının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar verilmiştir.

## VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Mahkeme kararının ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz harcının temyiz edene yükletilmesine,

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3 üncü maddesi atfıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440 ıncı maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere,

08.01.2025 tarihinde oy birliği ile karar verildi. (☐☐)