

YARGITAY KARARI

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinden:

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2025/2623

Karar No : 2025/3930

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Adana 9. Sulh Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 30.04.2024

SAYISI : 2023/955 E., 2024/968 K.

DAVACILAR : 1. Semiha Koldaş,

2. Yusuf Koldaş

DAVALI : Bayram Ok vekili Avukat Muhammed Ok

DAVA TARİHİ : 01.12.2023

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar; 15.08.2020 tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu taşınmaza ihtiyaçları olması nedeniyle kiralananın tahliye edilmesi gerektiği hususunun bildirildiğini ancak davalının kiralananı tahliye etmediğini, dava konusu taşınmaza kendilerinin ve müşterek çocuklarının ihtiyacı olduğunu ve davalıya usulünce verilen yasal sürenin dolduğunu ileri sürerek; kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davacıların ihtiyacının samimi olmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 15.08.2020 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığı, yapılan UYAP sorgusundan davacılardan Semiha'nın kira konusu taşınmazdan başka bir taşınmazı olmadığı, diğer davacı Yusuf'un ise üzerine kayıtlı bir taşınmazın bulunmadığının tespit edildiği, toplanan deliller çerçevesinde ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu bulunduğu gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ**A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri**

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; taraflar arasında 15.08.2020 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesinin bulunduğu konusunda ihtilaf bulunmadığı,

eldeki davanın 01.12.2023 tarihinde açıldığı, Mahkemece, belirli süreli kira sözleşmesinin süresi olan 5 yıl sona ermeden 01.12.2023 tarihinde açılan davanın süresinde olmadığı resen dikkate alınarak süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı bulunduğu ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1 maddesi hükmü uyarınca, ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının; belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde aynı Kanun'un 328. maddesinde fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.

Somut olayda; davacılardan kiraya veren Yusuf ile davalı arasında 15.08.2020 tarihli kira sözleşmesinde belirlenen 5 yıllık süre 15.08.2025 tarihinde sona ermektedir. Eldeki dava ise 01.12.2023 tarihinde açılmış olmakla, belirli süreli kira sözleşmesinin süresi olan 5 yıl sona ermeden 01.12.2023 tarihinde açılan davanın süresinde olmadığı resen dikkate alınarak, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olduğundan, Adalet Bakanlığının bu yöne ilişkin kanun yararına temyiz talebinin kabulüne karar verilmiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 maddesine dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere aynı Kanun'un 363/2 maddesi uyarınca **KANUN YARARINA BOZULMASINA**,

Kararın bir örneğinin ve dava dosyasının Adalet Bakanlığına gönderilmesine,
09.09.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.