

Esas No : 2026/1042

Karar No : 2026/1405

T. C.

YARGITAY

3. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA

YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2026/1042

Karar No : 2026/1405

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Marmaris 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

TARİHİ :

SAYISI :

DAVACILAR :

DAVALI :

DAVA TARİHİ :

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

I. DAVA

Davacı vekili; dava konusu taşınmazın muris vefatı sebebi ile taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi ile birlikte müvekkillerine devrolduğunu, müvekkili taşınmaya ihtiyacı olduğunu, kira sözleşmesinin süresinin dolacak olduğunu ileri sürerek, davalının kiralanan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı, davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; muris ile davalı arasında 25.10.2013 başlangıç tarihli, 10 yıl süreli, 10 yıllık peşin 100.000.00 TL bedelli kira sözleşmesi imzalandığı, kiralananın yediemin deposu ve otopark alanı olarak kullanılacağını belirtildiği, taşınmazın tapu kaydında niteliğinin tarla olduğu, ilgili taşınmaza ilişkin yapılan kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, davacı tarafın dava konusu taşınmaza ilişkin ihtiyacını terditli biçimde talep ettiği, ihtiyacın objektif, samimi, somut, açık ve gerçek olması gerektiği, ihtiyacın samimi olmadığı, taşınmazın turizm amaçlı kullanıma uygun olmadığı, bununla birlikte dava konusu taşınmaza ilişkin süre nedeni ile kira sözleşmesinin feshi ve tahliye şartlarının gerçekleşmediği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; taşınmazın tapu kaydında 19.672,22 m² yüz ölçümü ve tarla vasfı ile tescilli olduğu, kira sözleşmesinde kiralanan şeyin cinsinin arsa, kiralanan şeyin şimdiki durumunun tarla olarak belirtildiği, Mahkemece kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirilerek hüküm kurulmuşsa da, dosya kapsamından kiralananın üstün vasfının, bu anlamda Kanunun hangi hükümlerinin uygulanacağını tespit edilemediği Mahkemece, mahallinde keşif yapılarak dava konusu taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi, tespit edilen üstün vasfa göre uyuşmazlığın çözümünde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun (TBK) konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkin hükümlerinin mi yoksa genel hükümlerin mi uygulanacağı belirlendikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğunu ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, tahliyesi talep edilen kiralananın üstün vasfı belirlenerek tahliye hükümlerinin değerlendirilmesi gerekip gerekmediği noktasındadır.

Esas No : 2026/1042

Karar No : 2026/1405

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK ile 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış, bu Kanunlardaki kira ilişkisinden kaynaklanan ihtilaflara ilişkin düzenlemeler, Kanunun dördüncü bölümünde sıralanmıştır. Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde, TBK'nın 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, musakkaf vasıfta olması halinde ise 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin maddeleri uygulanacaktır.

TBK'nın 351. maddesi gereğince, ancak konut ve çatılı iş yerleri kiralarında ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye davası açılabilir. Genel hükümlere tabi olan taşınmazlar için ise tahliye nedeni olarak ihtiyaç iddiasına dayanılamayıp, belirli süreli sözleşmelerde süre bitim tarihinden itibaren bir ay içinde açılacak dava ile kiralananın tahliyesi talep edilebilir.

Somut olayda, kira sözleşmesinde; kiralananın arsa, durumunun ise tarla olduğu, yediemin deposu ve otopark alanı olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği belirtilmiştir. Mahkemece taşınmaz üzerinde keşif yapılarak kiralananın galip vasfı tespit edilmemiştir. Bu haliyle dosya kapsamından sözleşmenin, genel hükümlere tabi adi kira sözleşmesi veya konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlere tabi çatılı işyeri kira sözleşmesi niteliğinde olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak kanun hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde yeniden keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edip, TBK'nın konut ve çatılı işyeri ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup Adalet Bakanlığının bu yöne ilişkin kanun yararına temyiz isteminin kabulü gerekmiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 hükmüne dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere aynı Kanunun 362/2 maddesi uyarınca **KANUN YARARINA BOZULMASINA**,

Dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına gönderilmesine, 11.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

Üye

Üye