

Esas No : 2026/3665

Karar No : 2026/2768

T. C.
YARGITAY
3. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2026/3665

Karar No : 2026/2768

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Yatağan Sulh Hukuk Mahkemesi

TARİHİ :

SAYISI :

DAVACI :

DAVALI :

DAVA TARİHİ :

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

Davacı vekili; müvekkilinin kiracısı olan davalının kira borcunu ödememesi nedeniyle aleyhine icra takibi başlatıldığını, kira sözleşmesi devam ederken davalının müvekkiline karşı hakaret, tehdit, yaralama, konut dokunulmazlığını ihlal ve iftira suçlarını işlediğini, bu nedenle kira ilişkisinin çekilmez hale geldiğini ileri sürerek; davalının kiralananndan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; dava konusu taşınmazın maliki olan dava dışı kayınpederinin akli melekelerinin yerinde olmaması nedeniyle davacı tarafından dolandırılarak taşınmazın usulsüz şekilde satın alındığını, davacının dolandırıcı olup, tahliye talebinin bir suç şebekesinin oyunu niteliğinde bulunduğunu, bu nedenle tapu iptal davası açtığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davanın, davalı kiracının kiraya verene gerekli saygıyı göstermemesi ve davacıya yönelik suç teşkil eden eylemleri nedeniyle kira ilişkisinin çekilmez hâle geldiği iddiasına dayalı tahliye istemine ilişkin olduğu, Yatağan Asliye Ceza Mahkemesinin E., K. sayılı dosyası, Yatağan Asliye Hukuk Mahkemesinin ... E., K. sayılı dosyası ve tanık beyanları birlikte değerlendirildiğinde kira ilişkisinin çekilmez hâle geldiği gerekçesiyle; davanın kabulüne ve davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; tarafların iddia ve savunmaları dikkate alındığında, aralarında yazılı bir kira sözleşmesi bulunmadığı, kira sözleşmesinin

Esas No : 2026/3665

Karar No : 2026/2768

başlangıç tarihi ile süresinin bilinmediği, dinlenen tanık beyanına göre de taraflar arasında kira ilişkisinin bulunmadığı, İlk Derece Mahkemesince, davacının dosyaya ibraz ettiği deliller ile kira sözleşmesinin varlığını ve kira bedelini kanıtlayamadığından, davacının dava dilekçesinde dayanmış olduğu yemin delili hatırlatılarak, davalıya yemin teklif edip etmeyeceği hususu sorulmak suretiyle hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı bulunduğu ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi nedeniyle tahliye istemine ilişkindir.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 190/1 maddesinde; "*İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir.*" düzenlemesine yer verilmiştir.

Kural olarak, kira ilişkisinin varlığını ve aylık kira bedelinin ne kadar olduğunu ispat külfeti kiraya verene, kabul edilen kira bedelinin ödendiğinin ispat külfeti ise kiracıya düşer. Davacı bu iddiasını yemin dahil her türlü delil ile ispat edebilir.

Somut uyuşmazlıkta; davacının davalı kiracının bulunduğu taşınmazı satın alarak malik sıfatını kazandığı ve kira ilişkisinin çekilmez hâle geldiğini ileri sürerek tahliye talebinde bulunduğu, ancak davalı tarafça kira ilişkisinin varlığının inkâr edildiği anlaşılmakla, kira ilişkisinin varlığı, başlangıç tarihi, süresi ve kira bedelinin ispat yükünün davacı üzerinde bulunduğu; ne var ki yazılı kira sözleşmesinin ibraz edilememesi ve tanık beyanlarıyla da kira ilişkisinin varlığının ortaya konulamaması karşısında, İlk Derece Mahkemesince davacıya yemin delilinin hatırlatılması ve davalıya yemin teklif edip etmeyeceği sorulup oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulmasının usul ve yasaya aykırı olduğu anlaşılmakla, Adalet Bakanlığının kanun yararına temyiz talebinin kabulüne karar verilmiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Kanunun 363/1 maddesine dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere aynı Kanunun 363/2 maddesi uyarınca **KANUN YARARINA BOZULMASINA**,

Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına, dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine, 05.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

Üye

Üye