

YARGITAY KARARI

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinden:

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2025/3126
Karar No : 2025/4810

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Anamur Sulh Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 07.05.2024
SAYISI : 2023/983 E., 2024/520 K.
DAVACI : Osman Kızıl vekili Avukat Harin Güğül
DAVALI : Adnan Kasap vekili Avukat İlker Turan Derin
DAVA TARİHİ : 15.08.2023
İLK DERECE MAHKEMESİ : Kanun Yararına Temyiz Bürosu

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; taraflar arasında 25.04.2022 tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiğini, 06.05.2023 tarihli ihtarname ile kira sözleşmesinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 331. maddesine dayanılarak öngörülemeyen mücbir sebep nedeniyle fesh edildiğinin ve üç aylık süre sonunda kiralananın tahliye edilmesi gerektiğinin davalı kiracıya bildirildiğini, ihtarnameye rağmen davalının kiralananı tahliye etmediğini ileri sürerek; kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiralanan konut ve çatılı iş yerin hükümlerine tabi olduğundan, 6098 sayılı Kanunun 331. maddesi uyarınca olağanüstü fesih yoluna gidilmesinin mümkün olmadığı, davacı tarafından, taşınmaz ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin feshi talep edildiğine göre, davanın hukuki dayanağının aynı Kanunun 350. maddesindeki düzenlemesine dayanılarak açılan ihtiyaç sebebine bağlı fesih ve tahliye davası olduğunun kabulü gerekeceği, davanın kira süresi sona ermeden (erken) açıldığı gerekçesiyle; davanın reddine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığına; Mahkemece, 6098 sayılı Kanunun 331. maddesinde düzenlenen olağanüstü fesih hakkının, sözleşme belirli veya belirsiz süreli olsun, konut ve çatılı işyeri kirası dahil her tür kira ilişkisinde kullanılabileceği dikkate alınarak davanın esasının incelenmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Taraflar arasında 25.04.2022 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Kiralananın konut olup, 6098 sayılı Kanunun konut ve çatılı işyeri kiralari hükümlerine tabidir. Davacı kiraya veren, aynı Kanunun 331. maddesi uyarınca kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Kanunun 331. maddesinde *“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.”* hükmü bulunmaktadır.

Herhangi bir nedenle, sürekli edimli sözleşmeler kapsamında olan kira sözleşmesinde, taraflardan biri için çekilmezlik hali durumu ortaya çıkmışsa, o tarafın sözleşme ile bağlı kalması kendisinden beklenemez. Çekilmezlik halinin varlığında, taraflardan her biri, fesih süresine uymak şartıyla sözleşmeyi her zaman için feshetme hakkını kullanabilir. Genel kural niteliğinde olan bu tür fesih hakkı, konut ve çatılı işyeri kirası dahil her tür kira ilişkisinde kullanılabilir.

Bu durumda İlk Derece Mahkemesince; davacının 6098 sayılı Kanunun 331. maddesini dayalı tahliye talebi değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğundan Adalet Bakanlığının kanun yararına temyiz isteminin kabulü gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Kanunun 363. maddesinin birinci fıkrası hükmüne dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulüne, kararın sonuca etkili olmamak üzere aynı maddenin ikinci fıkrası uyarınca **KANUN YARARINA BOZULMASINA,**

Dava dosyasının İlk Derece Mahkemesince, kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına gönderilmesine,

14.10.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.