# ANKARA X SULH HUKUK MAHKEMESİNE DOSYA NO :

**DAVALI :**

**VEKİLİ :** Av. Tülay Hazal ÖZER

*Kavaklıdere mah. Büklüm Cd. No.9/11 Çankaya/ANKARA*

# DAVACI :

**KONU :** Davaya ilişkin cevap dilekçesi ve beyanlarımızın sunumudur.

# AÇIKLAMALAR :

Yukarıda esas numarası yazılı davacı tarafından ikame edilen davada özetle müvekkilin davacıya ait taşınmazda kiracı sıfatıyla ikamet ettiği, davacının söz konusu dairede onarım yapacağı ve ihtiyacının olduğu belirtilmiş olup işbu nedenle müvekkil aleyhine ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılmıştır. Davacı tarafından tarafımıza yöneltilen dava hukuka aykırı olup işbu haksız davanın reddi gerekmektedir. Şöyle ki;

# DAVAYA KONU TAŞINMAZ, YÜKSEK KİRA BEDELİ İÇİN TAHLİYE ETTİRİLMEK İSTENMEKTEDİR.

Davacı taraf her ne kadar TBK 350. maddesine dayanarak işbu davayı açmış olsa dahi söz konusu maddenin şartları gerçekleşmemiştir. Davacı tarafından gereksinim sebebi ile tahliye davası ikame edilebilmesi için Yargıtay’ın da kabul ettiği bazı şartların oluşması gerekmektedir. Şöyle ki;

"Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarıyla kabul edildiği üzere, maddede sayılan kişilerin konut gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olması ve bu hususu davacının ispatlaması gerekir. Kiraya verenin kira bedelini artırmak, kiracıyı huzursuz etmek, kiracıdan kurtulmak, konutu daha rahat satabilmek gibi maksatlarla tahliye isteminde bulunduğu hallerde, esasen gerçek bir konut gereksiniminin bulunmadığı ve ihtiyaç iddiasının da gerçeği yansıtmadığı kabul edilecektir. Bu anlamda konut ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığının takdiri hakime ait olup, hakim bu durumu tespit ederken kiraya verenin ve maddede sayılan yakınlarının sosyal, ekonomik, kültürel, mesleki ve sağlık durumlarını dikkate almalıdır."

Davacı tarafın davaya konu taşınmaza gereksinimi olduğuna ilişkin yeterli delili olmamakla birlikte yukarıda belirtmiş olduğumuz şartların da olayımızda gerçekleşmediğinden işbu kötüniyetli ikame edilen haksız davanın reddi gerekmektedir.

Müvekkilim davaya konu taşınmazı kiralamış olduğu 01.03.2020 tarihinden itibaren kira ödemelerini hiçbir zaman geciktirmemiş ve zam oranına uygun şekilde kirayı artırmış ev sahibini hiçbir zaman zor durumda bırakmamıştır. Davacı, kira bedelini yasal düzenlemeler sebebiyle istediği oranda artıramadığından, kötüniyetli şekilde ihtiyaç ve esaslı onarım sebeplerine dayanarak işbu haksız davayı açmıştır.

## Bilindiği üzere Ankara ilinde kira fiyatları son yıllarda artmış olup ev sahipleri çeşitli gerekçelerle taşınmazların tahliyesi yoluna gitmeye başlamıştır. Bu çabanın esas gerekçesi daha yüksek kira geliri elde etmek olup, kötü niyetle “ihtiyaç nedeniyle tahliye” kurumu kullanılmaktadır. Davacı taraf davaya konu taşınmazı kötüniyetle tahliye ettirmek maksadı ile, TBK 350. Maddesini gerekçe göstererek huzurdaki davayı tarafımıza yöneltmiştir.

Sulh hukuk mahkemelerinde, bu tür uyuşmazlıkların arttığı bilinen bir gerçektir. Mahkemelerin kötü niyeti korumayacağı kabulü ile, huzurdaki davanın da reddi gerekmektedir.

Öte yandan taşınmazla ilgisi bulunmayan dava dışı şahıs (davacının abisi olduğunu belirten) müvekkilim ve ev arkadaşını taşınmazı boşaltmaları konusunda baskı altına almaktadır. Rahatsızlık boyutuna varan aramalar ve mesajlara karşı müvekkilim hiçbir zaman saygısını bozmamış daima kibarlıkla karşılık vermiştir.

Dava dışı şahıs kiraya konu taşınmazın maliki olmamasına rağmen müvekkilimi taşınmazdan tahliye ettirmek için bir çaba içine girmiştir. Dilekçe ekinde sunduğumuz mesaj kayıtlarında da görüleceği üzere oldukça kaba ifadelerle, müvekkilime evden çıkması gerektiğini söylemiş, aksi halde durumun farklı boyutlara geleceğini söyleyerek alenen tehdit etmiş ve müvekkil bu baskı ve yıldırma girişimleri neticesinde huzurundan olmuştur. Esasen, bu mesajların ve huzurdaki davanın nedeni, davaya konu mecuru tahliye ettirerek daha yüksek miktarlarla kiraya vermektir. Bütün bu konuşmalardan da açıkça huzurdaki davanın kötü niyetli ikame edildiği görülmektedir.

## Yargıtay 6.H.D. 2005/8261 E, 2005/9755 K.;

**"***...Kiralayanlar bazen kiracıyı kiralanandan çıkarmak için suni ihtiyaçlar üretmektedirler Bu noktada da açılan tahliye davalarında, davacının ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığının mahkeme tarafından ayrıntılı bir şekilde araştırması gerekmektedir. Yargıtay tarafından da desteklendiği üzere kiralayanın ihtiyaç iddiasının doğmuş olması gerekir, aksi takdirde kiralayan doğmamış bir ihtiyaca istinaden tahliye davası açamaz..."*

Yerleşik Yargıtay İçtihatlarından da görüleceği üzere, ihtiyacın **gerçek, zorunlu ve samimi** olması gerekmektedir. Yaklaşık 2 senedir müvekkilim ve ev arkadaşına baskı kuran ev sahibi 10.02.2022 tarihinde yine ihtiyaç sebebini öne sürerek ihtarname göndermiş ancak dava açmaktan imtina etmiştir. Geçtiğimiz sene dava açmayıp öteleyebilen ev sahibi için bu durumun zorunluluk ve samimiyet arz etmediği açıkça ortadadır.

Dava dilekçesinde de açıkça görüldüğü üzere **davaya konu edilen ihtiyaç sebebi bir anda ortaya çıkmamıştır. Bunca zamandır ötelenmiş olan davanın şuan açılmış olmasında samimiyet ve hukuka uyarlık bulunmamaktadır.**

# DAVACI TARAFIN VE AİLESİNİN MADDİ DURUMU ARAŞTIRILMALIDIR.

Huzurdaki davanın ihtiyaç nedeniyle ikame edilmediği, yukarıdaki yer verdiğimiz bilgi ve ekte sunacağımız belgelerle ortaya çıkacaktır. Her ne kadar davacı taraf başka bir taşınmazı olmadığını söylese ve tapu kayıtlarında da bu durum böyle gözüküyor olsa dahi, ev sahibinin, varsa eşinin, aile üyelerinin tapu kayıtları, SGK kayıtları, taşınır kayıtları ilgili kurumlardan talep edilmeli ve gerekli sorgulamalar Sayın Mahkemece yapılmalıdır. Yine davacı tarafın mesleği ve gelir durumu araştırılmalıdır, zira davanın çözümü esas olarak davacının dava konusu taşınmaza ihtiyaç duyup duymamasına dayanmaktadır.

# KİRALANANIN YENİDEN İMARI AMACIYLA YAPILACAĞI İDDİA EDİLEN TADİLATIN TESPİTİ GEREKMEKTEDİR.

Davacı taraf dava dilekçesinde ihtiyaç nedeniyle tahliyenin yanı sıra kiralananın yeniden imarı amacıyla esaslı onarım ve değişiklik yapılacağını beyan etmiştir. Davaya konu edilebilmesi için onarım, genişletme ve değiştirmenin esaslı olması gerekmektedir. Bu da taşınmazda inşaat projesini gerektirecek şekilde iş yapılması gerektiği anlamına gelir. Basit tamir işleri esaslı tadilat olarak kabul edilemez. **Tadilatın esaslı olup olmadığının tespiti için bilirkişi heyeti tarafından keşif yapılarak onaylı projenin sunulması gerekmektedir. Yine esaslı bir onarım olduğu tespit edilse dahi onarımlar sırasında kiralananda ikametin fennen mümkün olup olmadığı, bu aşamada tahliye gerekip**

****

## gerekmediği konusunda detaylı bir rapor alınması gerekmektedir.

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/1372 E. 2017/2218 K. sayılı 01.03.2017 tarihli ilamı"**

*...kiralananın bulunduğu yerde konusunda uzman bilirkişi heyeti marifetiyle yeniden keşif yapılarak onaylı projenin uygulanması, taşınmazda projeye göre yapılacak onarım ve tadilatın imar amaçlı ve esaslı işlerden olup olmadığı ve yine tadilat ve onarımlar sırasında kiralananda ikametin fennen mümkün olup olmadığı, bu aşamada tahliye gerekip gerekmediği konusunda detaylı bir rapor alınarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, bu hususlar göz ardı edilerek eksik inceleme sonucu yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir."* denilmiştir.

Yukarıda izah edildiği üzere şartları oluşmamış olmasına rağmen TBK 350. Maddesine istinaden tarafımıza yöneltilen haksız ve kötüniyetli tahliye davasının esastan REDDİNE karar verilmesini talep etme zorunluluğumuz hasıl olmuştur.

**HUKUKİ NEDENLER** : TBK, TMK, HMK ve ilgili mevzuat

**DELİLLER :** Kira Sözleşmesi, Tapu Kayıtları (kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu, aile üyeleri yönünden), Noter Kayıtları, SGK Kayıtları, sosyal ve ekonomik durum araştırması (kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu, aile üyeleri yönünden), Mesaj Görüntüleri, Yargıtay Kararları, Tanık, Keşif, Bilirkişi İncelemesi. vs. her türlü yasal delil (Davacı tarafın delillerine karşı beyan, itiraz ve karşı delil sunma haklarımız saklıdır)

**NETİCE VE TALEP :** Yukarıda izah edilen ve Sayın Mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenler ile davacının kiraya verilen meskene ihtiyacı samimi, gerçek ve zorunlu olmadığından, usul ve yasaya aykırı olarak ikame edilen haksız davanın **ESASTAN REDDİ** ile yargılama giderlerinin ve vekalet ücretinin davacı tarafa tahmiline karar verilmesini saygılarımızla arz ve talep ederiz. Tarih

# DAVACI VEKİLİ

**Av. Tülay Hazal ÖZER**

# EKLER :

* 1. Kira Sözleşmesi
  2. Müvekkil ile dava dışı şahıs arasındaki mesajlar
  3. İhtarname

