İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davası Dilekçesi

ANKARA NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACI: İsim – Soyisim – TC – Adres

VEKİL: Av. Umur Yıldırım

DAVALI: İsim – Soyisim – TC – Adres

DAVA KONUSU: Gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi (TBK 350/1)

HARCA ESAS DEĞER : 800.000,00-TL (Bir yıllık kira bedeli)

AÇIKLAMALAR :

1. Mülkiyeti davacı müvekkillere ait olan … bağımsız bölümde bulunan taşınmaz iş yerini davacı müvekkillerim davalı tarafa … tarihinde 1 (bir) yıllığına kiralamış olup, söz konusu kira dönemi … tarihinde sona ermiştir. (Kira sözleşmesi fotokopisi Ek-1'de sunulmuştur.)
2. Davacı müvekkillerim söz konusu taşınmazı maddi olarak durumu iyi olmayan anneleri için iş yeri olarak kullanmak istemektedirler. Şöyle ki davacı müvekkillerin annesi ev hanımı olup herhangi bir işte çalışmamakta, kirada oturmakta ve düşük bir gelire sahip olup geçimini davacı müvekkillerin yardımları ile zor sağlamaktadır. Davacılar ise söz konusu taşınmazı anneleri için organik tavuk ve organik yumurta satışı yapılacak bir iş yeri haline getirerek annelerinin bu taşınmaz iş yerinde kendi geçimini sağlayabilecek ve ayakları üzerinde durabilecek hale gelmesini istemektedirler. Dolayısı ile davaya konu olan taşınmaz iş yerinin kullanımı davacıların anneleri için zorunlu bir ihtiyaç haline gelmiş bulunmaktadır. Aynı zamanda davacı müvekkillerin annesi davaya konu olan taşınmazın bulunduğu … ilçesinde ikamet etmektedir. Söz konusu taşınmazın tahliye edilmesi durumunda davacı müvekkillerimin anneleri için açacakları iş yerinin işletilmesi hususunda iş yerinin annelerinin ikametgahına yakın olması, taşınmazın yapılacak işin mahiyetine uygun olması ve davacıların annesinin de bu iş yerine gereksinim duyması açmış olduğumuz davadaki taleplerimizin samimiyetini ve zorunluluğunu ortaya koymaktadır.
3. Davacı müvekkillerim kira sözleşmesi sona ermeden önce ve kira sözleşmesi dönemi sonunda davalı tarafa durumu izah etmiş ancak davalı taraf söz konusu taşınmaz iş yerinden çıkmayı kabul etmemiştir. Hatta müvekkillerim taşınmaz iş yerine ihtiyaçları olduğunu ve taşınmazın tahliye edilmesini davalıdan istemelerine rağmen davalı taraf kira sözleşmesini kötüniyetli olarak devam ettirmeye çalışarak banka yolu ile davacı müvekkilim hesabına 4.400,00-TL parayı "iş yeri kira bedeli" adı altında göndermiş fakat davacı müvekkilim ise gelen parayı görür görmez derhal davalı taraf olan hesabına geri iade etmiştir. Bu para iadesi hususu da müvekkilimin annesinin taşınmaz iş yerine olan ihtiyacından kaynaklanmakta ve iş yerine olan gereksinimi noktasında müvekkillerimin samimiyetini göstermektedir. (Bu hususlara ilişkin banka dekontları ve kayıtları mevcuttur) Halihazırda da kira dönemi sona ermesine rağmen davalı taraf taşınmazı davacı müvekkillerimin rızası dışında kullanmaya devam etmektedir. Davacı müvekkiller ise anneleri için açmak istedikleri iş yerini davalının taşınmazı tahliye etmemesi sebebiyle açamamaktadırlar. Davacı müvekkillerin annesi … bu iş yerine ihtiyacı olup, kiralananın bir an önce tahliye edilmesi durumunda davacılar annelerine yukarıda izah ettiğimiz iş yerini açacaklardır.
4. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinde "Kiraya veren, kira sözleşmesini; Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir." şeklinde belirtilmiştir.

Yukarıda izah ettiğimiz üzere davacı müvekkillerin üstsoyu olan anneleri için işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğu ortaya çıkmış ve kanun maddesinden de anlaşıldığı üzere kanunkoyucu bu durumda kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesi için dava açma hakkını müvekkillerime vermiştir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/7019 Esas, 2017/17123 Karar sayılı ilamında " Davacı, kendisinin de restoran işletmeciliği yaptığını ve ihtiyaçlı oğlunun yıllardır yanında çalışmakta olduğunu, dava konusu kiralananda oğlu için ayrı bir restoran açacağını belirterek tahliye isteminde bulunmuştur. Her ne kadar Mahkemece; davacının işletmekte olduğu işyerinin, çevredeki en büyük işletmelerden biri olduğu, babasına ait işletmenin başında duran ihtiyaçlının ise asgari ücret alarak çalıştığının kabul edilemeyeceği belirtilerek ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; gerek davacı gerekse de davalı tanıkları, davacının oğlunun yakın zamanda evlendiğini ve maddi açıdan zorluğa düştüğünü bu nedenle de dava konusu yeri kendi adına işletmeye ihtiyacı olduğunu bildirdiklerinden, davacının ihtiyacını tanık anlatımları ile ispatlamış olduğunun kabulü gerekir. Davacının işletmesinin çevredeki en büyük işletmelerden biri olması, ihtiyaçlının babasının yanında çalışmasını zorunlu kılmayacağından, bu durum ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Kiralananın yapılacak iş ile aynı mahiyette olduğu da değerlendirildiğinde Mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bozulması gerekmiştir." şeklinde belirtmiştir.

Yargıtay'ın da kararlarında yer verdiği üzere ihtiyacın gerçek ve samimi olması durumunda kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekmektedir. Bu durum her türlü delil ile ispat edilebilecektir. İzah ettiğimiz üzere müvekkillerimin annelerinin söz konusu iş yerine ihtiyacı samimi ve gerçektir. Bu durum yargılama sırasında dinlenecek tanıklarla ve mahkemece yapılacak araştırmayla da netleşecektir.

Yukarıda maddeler halinde belirttiğimiz sebeplerden dolayı … bağımsız bölümde bulunan ve mülkiyeti davacılara ait olan taşınmaz iş yerinden -davacı müvekkillerimin annesinin gereksinimi sebebiyle- davalı tarafın tahliyesine karar verilmesini sayın mahkemenizden talep etme zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

HUKUKİ NEDENLER: TBK, HMK, İİK, İlgili yasal mevzuat

HUKUKİ DELİLLER: 13 tarihli kira sözleşmesi, Tapu kaydı, Davacı müvekkillere ait nüfus kaydı, Tanık, Keşif, Bilirkişi, Yemin, Davacıların annesine ait ikametgah kaydı, Davacı müvekkillere ait banka kayıtları, Sosyal ve ekonomik durum araştırması, Sair her türlü delil.

SONUÇ VE TALEP: Yukarıda maddeler halinde izah ettiğimiz nedenlerle,

1. Davamızın KABULÜ ile, Adana'da bulunan ve mülkiyeti davacılara ait olan taşınmaz iş yerinden davalı tarafın TAHLİYESİNE,
2. Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalı tarafa yükletilmesine, karar verilmesini vekaleten saygıyla talep ederiz.

Davacı Vekili

Av. Umur Yıldırım

Ekler:

1. Kira sözleşmesi
2. Tapu kaydı
3. Vekaletname