

[il/ilçe Adı] NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE

DAVA ŞARTI ARABULUCULUK DOSYA NO: [Arabuluculuk Bürosu ve Dosya Numarası Yazılacak]

DAVACI : [Davacı Adı Soyadı] (TC Kimlik No: [TC Kimlik Numarası])

ADRES : [Davacı Adresi Yazılacak]

VEKİLİ : Av. [Vekil Adı Soyadı] **ADRES:** [Vekil Adresi Yazılacak]

DAVALI : [Davalı Adı Soyadı] (TC Kimlik No: [TC Kimlik Numarası])

ADRES : [Davalı Adresi/Kiralanan Taşınmazın Adresi Yazılacak]

KONU : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi uyarınca gereksinim (ihtiyaç) nedeniyle kiralananın tahliyesi istemimizden ibarettir.

DAVA DEĞERİ : [Yıllık Kira Bedeli Tutarı Yazılacak] TL (Harca esas değer)

AÇIKLAMALAR:

1. Kira Sözleşmesi ve Taşınmazın Durumu Hakkında Müvekkil [Davacı Adı Soyadı], mülkiyeti kendisine ait olan ve "[Kiralanan Taşınmazın Tam Adresi]" adresinde bulunan taşınmazı, [Kira Sözleşmesinin Başlangıç Tarihi] başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiraya vermiştir. Davalı halen ilgili taşınmazda kiracı olarak oturmaktadır.

2. İhtiyacın Doğması ve Samimiyeti Müvekkilimin (veya eşinin/altsoyunun/üstsoyunun) söz konusu taşınmaza konut/işyeri gereksinimi doğmuştur. İlgili gereksinim [İhtiyacın nedeni detaylıca açıklanacak: Örn. Müvekkilin kirada oturması, çocuğunun evlenmesi, tayin durumu, çocuğunun reşit olup ayrı eve çıkma isteği vb.] sebebiyle ortaya çıkmış olup, bu ihtiyaç son derece gerçek, samimi ve zorunludur.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin E. 2023/4583, K. 2024/3289, T. 23.10.2024 tarihli kararında da açıkça ifade edildiği üzere, tahliye kararı verilebilmesi için "ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğu" hususunun kanıtlanması aranmaktadır. Dilekçemiz ekinde sunduğumuz deliller ve yargılama aşamasında dinlenecek tanık beyanları ile müvekkilin ihtiyacının zorunluluğu tereddüde mahal vermeyecek şekilde ispat edilecektir.

[Eğer ihtiyaç sahibi müvekkilin reşit çocuğu ise şu paragraf eklenecektir:] Müvekkilimin reşit olan çocuğu ayrı bir meskende yaşama iradesine sahiptir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin E. 2023/3813, K. 2024/2569, T. 07.11.2024 tarihli kararında vurgulandığı üzere, "reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz". Bu kapsamda müvekkilin altsoyunun konut ihtiyacı yasal ve meşru bir tahliye sebebidir.

[Eğer müvekkil halihazırda kirada oturuyorsa şu paragraf eklenecektir:] Müvekkilim halihazırda başka bir taşınmazda kiracı olarak ikamet etmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin E. 2014/9523, K. 2014/10948, T. 13.10.2014 tarihli kararında da belirtildiği üzere, "Konut ihtiyacına dayalı davalarda ihtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterlidir". Müvekkilin mülkiyet hakkını kullanarak kendi evinde oturmak istemesi en temel hakkı olup, başkasının evinde kiracı olarak kalmaya

zorlanamaz (Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, E. 2022/580, K. 2022/2356, T. 08.12.2022).

Müvekkilimin ihtiyacı anlık veya geçici bir heves olmayıp, süreklilik arz etmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin E. 2014/3336, K. 2014/4259, T. 02.04.2014 tarihli kararında belirtilen "Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez." ilkesi çerçevesinde, müvekkilin ihtiyacı halihazırda doğmuş ve günceldir. Ayrıca bu ihtiyaç sadece dava açılış tarihinde değil, yargılama süreci boyunca da devam edecektir (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2017/3075, K. 2017/7795, T. 23.05.2017).

Müvekkilimin üzerine kayıtlı başka taşınmazların bulunması ihtimalinde dahi, mülk sahibinin hangi taşınmazında oturacağını seçme hakkı bulunduğundan, bu durum ihtiyacın samimiyetini ortadan kaldırmamaktadır (Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, E. 2022/580, K. 2022/2356, T. 08.12.2022).

3. Üç Yıllık Yeniden Kiralama Yasağı ve İhtiyacın Samimiyeti Müvekkilim, tahliye sonrasında taşınmazı bizzat [veya ihtiyaç sahibi yakını] kullanacak olup, kanuni yükümlülüklerinin bilincindedir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin E. 2023/3813, K. 2024/2569, T. 07.11.2024 tarihli kararında da hatırlatıldığı üzere, "kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz". Yine aynı kararda açıklandığı üzere, "kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür". Müvekkil, bu ağır hukuki ve cezai yaptırımları bilerek bu davayı ikame etmekte olup, bu durum dahi tek başına niyetinin ve ihtiyacının samimiyetini ortaya koymaktadır.

4. Dava Şartı Arabuluculuk ve Süreler Dava açılmadan önce yasal zorunluluk gereği arabuluculuk yoluna başvurulmuş, ancak [Arabuluculuk Son Tutanak Tarihi] tarihli son tutanak ile anlaşma sağlanamadığı imza altına alınmıştır. Arabuluculuk başvurumuz, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin E. 2025/3292, K. 2025/5039, T. 21.10.2025 tarihli kararında emredilen "dava şartı olan zorunlu arabuluculuk başvurusunda, tahliye davası açma hakkının doğumundan sonra yapılması gerekir" kuralına uygun olarak, dava açma süremiz başladıktan sonra gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca, taraflar arasındaki kira sözleşmesinde yer alabilecek olası ihbar süresi şartları, kanundan doğan tahliye hakkımızı kısıtlayamaz. Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin E. 2024/1157, K. 2024/1036, T. 24.04.2024 tarihli kararında da açıklandığı üzere, sözleşmedeki bildirim süreleri "ihtiyaç nedeniyle tahliye davası yönünden yeni dönem başlamadan bir ay öncesinden ihtar koşulu olarak kabul edilemeyeceğinden", davamız yasal süresi içerisinde usulüne uygun olarak açılmıştır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle, müvekkilin gerçek, samimi ve zorunlu ihtiyacı hasıl olduğundan, davalının dava konusu taşınmazdan tahliyesine karar verilmesi talebiyle Sayın Mahkemenize başvurma zorunluluğu doğmuştur.

HUKUKİ NEDENLER: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (md. 350 ve ilgili diğer maddeler), 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve ilgili sair mevzuat.

Av. Turgut EKREM
DAVA DİLEKÇE ÖRNEĞİ

DELİLLER: Karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. [Tarih] başlangıç tarihli Kira Sözleşmesi,
2. Tapu Kayıtları,
3. Arbuluculuk Son Tutanağı (Ekte sunulmuştur),
4. İhtarname ve tebliğ şerhleri (Eğer gönderilmişse),
5. Nüfus Kayıt Örneği (İhtiyaç sahibinin altsoy/üstsoy olması durumunda),
6. Müvekkilin halihazırda kirada oturduğunu gösterir kira sözleşmesi (Varsa),
7. Tanık anlatımları (İsim ve adresleri ile hangi vakiya ilişkin dinletilecekleri bilahare bildirilecektir),
8. Keşif ve Bilirkişi İncelemesi,
9. Yemin ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda arz ve izah edilen ve Sayın Mahkemenizce resen gözetilecek nedenlerle;

10. Haklı davamızın **KABULÜNE**,
11. Müvekkilin gerçek, samimi ve zorunlu ihtiyacı nedeniyle, davalının mülkiyeti müvekkile ait olan "[Kiralanan Taşınmazın Tam Adresi]" adresindeki taşınmazdan **TAHLİYESİNE**,
12. Yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalı tarafa yükletilmesine karar verilmesini bilve kale saygıyla talep ederiz. [Tarih]

Davacı Vekili Av. [Vekil Adı Soyadı] (e-imzalıdır)

EKLER:

13. Onaylı Vekaletname Örneği
14. Arbuluculuk Son Tutanağı Aslı/e-imzalı sureti
15. Kira Sözleşmesi Örneği
16. Tapu Kaydı Örneği
17. [Varsa İhtarname ve Tebliğ Mazbatası]
18. [Varsa İhtiyacı İspatlayan Diğer Belgeler - Örn. Müvekkilin kendi kira sözleşmesi, tayin belgesi vs.]