



T.C.  
YARGITAY

3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2025/3126

Karar No: 2025/4810

Karar Tarihi: 14-10-2025

TAHLİYE SÖZLEŞİMİ - SÜREKLİ EDİMLİ SÖZLEŞİMLER KAPSAMINDA OLAN KİRA SÖZLEŞİMİNDE TARAFLARDAN BİRİNİN ÇEKİLMEZLİK HALİ DURUMU ORTAYA ÇIKMIŞ SAĞ O TARAFIN SÖZLEŞİMİ İLE BAĞLI KALMASI KENDİSİNİN BEKLENEMEYECEĞİ - HÜKMÜN BOZULMASI

ÖZET: Taraflar arasında 25.04.2022 tarihinde imzalanmış ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Kiralananın konut olup, 6098 sayılı Kanunun konut ve çatılı işyeri kiraları hükümlerine tabidir. Davacı kiraya veren, aynı Kanunun 331. maddesi uyarınca kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Kanunun 331. maddesinde “Taraflardan her biri, kira ilinin devamını kendisi için çekilmez hale 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 çıkmış sa, o tarafın sözleşme ile bağı kalması kendisinden beklenemez. Çekilmezlik halinin varlığında, taraflardan her biri, fesih süresine uymakla birlikte sözleşmeyi her zaman için feshetme hakkını kullanabilir. Genel kural niteliğinde olan bu tür fesih hakkı, konut ve çatılı işyeri kirası dahil her tür kira ilinin kullandılabilir. 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 gerekmektedir.

(6100 S. K. m. 370, 371) (6098 S. K. m. 331)

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizden incelenmesi Adalet Bakanlığınca istenilmiş olmakla; Tetkik Hakimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

#### I. DAVA

Davacı vekili; taraflar arasında 25.04.2022 tarihinde imzalanmış ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiğini, 06.05.2023 tarihinde ihtarnâme 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, ihtarnâmeye 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 işyerinin hükümlerine tabi olduğundan, 6098 sayılı Kanunun 331. maddesi uyarınca olağanüstü fesih yoluna gidilmesinin mümkün olmadığı, davacı tarafından, taammuz ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin feshi

talep edildi ine göre, davanın hukuki dayana ının aynı Kanunun 350. maddesindeki düzenlemesine dayanılarak açılan ihtiyaç sebebine ba lı fesih ve tahliye davası oldu unun kabulü gerekece i, davanın kira süresi sona ermeden (erken) açıldı ı gerekçesiyle; davanın reddine karar verilmi tir.

#### IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

##### A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığı nca; Mahkemece, 6098 sayılı Kanunun 331. maddesinde düzenlenen ola anüstü fesih hakkının, sözleşme belirli veya belirsiz süreli olsun, konut ve çatılı i yeri kirası dahil her tür kira ili kisinde kullanılabilen i dikkate alınarak davanın esasının incelenmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmi olmasının usul ve yasaya aykırı oldu u ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmu tur.

##### B. De erlendirme ve Gerekçe

Uyu mazlık, kiralananın tahliyesi istemine ili kindir.

Taraflar arasında 25.04.2022 ba langıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmi tir. Kiralananın konut olup, 6098 sayılı Kanunun konut ve çatılı i yeri kiraları hükümlerine tabidir. Davacı kiraya veren, aynı Kanunun 331. maddesi uyarınca kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmi tir. Kanunun 331. maddesinde “Taraflardan her biri, kira ili kisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlı ı 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 çıkmı sa, o tarafın sözleşme ile ba lı kalması kendisinden beklenemez. Çekilmezlik halinin varlı ında, taraflardan her biri, fesih süresine uymak artıyla sözleşmeyi her zaman için feshetme hakkını kullanabilir. Genel kural niteli inde olan bu tür fesih hakkı, konut ve çatılı i yeri kirası dahil her tür kira ili kisinde kullanılabilir.

Bu durumda İk Derece Mahkemesince; davacının 6098 sayılı Kanunun 331. maddesini dayalı tahliye talebi de erlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı ekilde karar verilmi olmasının usul ve yasaya aykırı oldu undan Adalet Bakanlığı nın kanun yararına temyiz isteminin kabulü gerekmi tir.

#### VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığı nın 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 İk Derece Mahkemesince, kararın bir örne inin Adalet Bakanlığı na gönderilmesine,

14.10.2025 tarihinde oybirli iyle karar verildi. (ᄁᄁ)