

İHTİYAÇ SEBEBİYLE KİRALANANIN TAHLİYESİ DAVASI DİLEKÇESİ

... SULH HUKUK MAHKEMESİNE

DOSYA NO : .../...

DAVACI :

VEKİLİ : [Av. Haşim ELMAS](#)

Hürriyet Mahallesi Dr. Cemil Bengü Caddesi No:39/1 Kamberoğlu Apt,
Kağıthane/İSTANBUL

DAVALILAR: 1-) X

2-) Y

KONU : Müvekkilin maliki olduğu "... Mah. ... Sk. No: .../İstanbul" adresinde mukim taşınmazda kiracı olarak bulunan davalıların kiralanan mecurdan ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin feshi ve davalıların tahliyesi talebimizdir.

AÇIKLAMALAR:

1. Davalılar müvekkilimizin malik olarak bulunduğu "... Mah. ... Sk. No: .../... ../İSTANBUL" adresinde kaim konutta, .../.../... başlangıç tarihli bir yıllık kira sözleşmesi ile kiracı olarak bulunmaktadır. (EK.1. Kira Sözleşmesi)
2. Söz konusu kira sözleşmesi, kiralananın eski maliki ... ile davalı X arasında akdedilmiş olup, müvekkil kiralanan taşınmazı ... Tapu Müdürlüğü .../.../... tarih ve ... yevmiye numaralı işlemi ile satın almış olup, tapu kaydı ekte sunulmuştur. (EK.2. Müvekkilin Malik olduğunu gösteren tapu senedi)
3. Taşınmazı satın alan müvekkil, ... Noterliği .../.../... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname keşide ederek, davalılara; taşınmazı satın aldığını, halihazırda kirada oturduğunu ve bu nedenle taşınmaza sürekli ve zorunlu ihtiyacı bulunduğunu, taşınmazın tahliye edilmesi gerektiğini ihtar etmiştir. (EK.3. ... Noterliği .../.../... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ve tebliğ şerhi)
4. Davalı müvekkilin yeni malik olduğunu ve 6 aylık sürenin sonunda çıkmasını istediğini öğrenmiş, bunun üzerine davalı Y, müvekkile bir ihtarname keşide ederek mezkûr taşınmazın aile konutu olduğunu ve dolayısıyla kira sözleşmesinin tarafı olduğunu müvekkile bildirmiştir. (EK.4. ... Noterliğinin .../.../... Tarihli, ... Yevmiye Numaralı İhtarnamesi)

5. Ancak durumdan haberdar olan davalı, kötü niyetli şekilde konutu terk etmemiştir. Bunun üzerine tarafımızca önce .../.../... tarihinde arabulucuya başvurulmuş ancak süreç olumsuz sonuçlanmıştır. (EK.5. İstanbul Arabuluculuk Bürosu .../.../... Tarihli .../... Dosya Numaralı Anlaşamama Son Tutanağı)

6. Arabuluculuk sürecinden de sonuç alınamaması üzerine tarafımızca yeniden ihtarname keşide edilmiş, kira sözleşmesinde belirtilen adrese tebliğ ettirilmek istenilmiş ancak taraflar belirtilen adreste bulunmadıklarından ve adreste tanınmadıklarından bila dönmüştür. (EK.6. ... Noterliğinin .../.../... tarihli ... Yevmiye Numaralı İhtarnamesi ve tebliğ şerhi)

7. Bunun üzerine tarafımızca yeniden .../.../... tarihinde arabulucuya başvurulmuş, ancak süreç yeniden anlaşmama olarak sonuçlandığı için eldeki davayı açma zorunluluğu hasıl olmuştur. (EK.7. İstanbul Arabuluculuk Bürosu .../.../... tarihli .../.../... dosya numaralı anlaşamama son tutanağı)

8. Hal böyleyken müvekkilimizin dava konusu taşınmaza konut gereksinimi nedeniyle ihtiyacı vardır ve konutun müvekkil tarafından kullanılması zorunlu, gerçek ve samimi ihtiyaca dayanmaktadır. Müvekkilin dava konusu taşınmaza konut olarak mevcut koşullarda ve aynı zamanda sürekli olacak şekilde zorunlu olarak ihtiyacı vardır nitekim müvekkil, ekte sunduğumuz kira sözleşmesi uyarınca kendisi dahi kirada oturmaktadır ve davalı/ kiracının kiralananı tahliye etmemesi üzerine yasal süresi içerisinde işbu davayı ikame ederek, kira sözleşmesinin feshiyle davalının ihtiyaç nedeniyle mecurdan tahliyesini talep etme zorunluluğumuz doğmuştur.

9. Kiralanan, müvekkil tarafından sonradan iktisap edilmiş olup müvekkilin mesken ihtiyacı vardır. Zira müvekkilin kendisi de başka bir yerde kirada oturmakta ve İstanbul sınırları içerisinde dahi olmak üzere başka bir taşınmazı bulunmamaktadır. İşbu husus dahi tek başına müvekkilin dava konusu mecura ihtiyacının zorunlu, gerçek ve samimi olduğunu göstermektedir. Müvekkilin kendisinin de kirada oturması ve tahliye tehdidi altında bulunması nedeniyle, dava konusu taşınmazı kullanma zorunluluğunu bulduğundan taraflar arasındaki kira sözleşmesinin feshi ile davalı kiracının mecurdan tahliyesine karar verilmesi gerekmektedir. (EK.8. Müvekkilin kiracı olduğunu gösterir kira sözleşmesi)

10. Her ne kadar Türk Borçlar Kanunu'nda ekonomik olarak daha zayıf durumda bulunan kiracının korunması amaçlanmışsa da müvekkilin kendisi tahliye tehdidi altındayken yeniden kiracı olarak oturmaya mahkum edilmesi temel hak ve özgürlüklerden biri olan mülkiyet hakkının özüne zarar vermektedir. Müvekkilin halihazırda kiracı olması ve tahliye tehdidinin yakın olması nedeniyle dava konusu mecura gereksinim duyduğu bu nedenle mevcut kira sözleşmesinin feshi ve davalının tahliyesinin gerektiği açıktır.

11. Bu noktada önemle belirtmek isteriz ki huzurdaki dava öncelikle TBK 351. Madde doğrultusunda yeni malikin gereksinimi nedeniyle ikame edilecek, Sayın Mahkeme aksi kanaatteyse TBK 350. Madde uyarınca malikin gereksinimi sebebiyle tahliye talebinde bulunulacaktır. Nitekim TBK 351. Madde uyarınca tahliye talebimizin kabul edilmemesi

halinde dahi yukarıda detaylı şekilde arz ve izah ettiğimiz üzere müvekkilin ihtiyacı samimi ve sabit olduğundan dolayı davalıların mecurdan tahliyesine karar verilmesi usul ve yasa gereğidir.

HUKUKİ DELİLLER : Davalı tarafından sunulacak delillere karşılık delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydı ile;

Eski malik ile davalı arasında akdedilen kira sözleşmesi

Tapu kayıtları

Arabuluculuk dosyası

Nüfus kayıt örnekleri

... Noterliği .../.../... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname

... Noterliği .../.../... tarihli ve ... Yevmiye Numaralı İhtarname

İstanbul Arabuluculuk Bürosu .../.../... Tarihli .../... Dosyası

... Noterliği .../.../... tarihli ve ... Yevmiye Numaralı İhtarname

İstanbul Arabuluculuk Bürosu .../.../... tarihli .../... dosya numaralı anlaşamama son tutanağı

Müvekkilin tarafı bulunduğu kira sözleşmesi ve tahliye tehdidini gösterir tüm belge ve yazışmalar

Taraflar arasındaki tüm ihtarname, yazışma, sözleşme, bilgi ve belgeler

Üçüncü kurum ve kuruluşlardan istenecek her türlü bilgi, belge

Tanık (Tanık bilgileri bilahare bildirilecektir)

Keşif, bilirkişi incelemesi, uzman görüşü, yemin

Vergi kayıtları, belediye kayıtları

Elektrik su doğalgaz abonelikleri,

İkametgâh kayıtları

İkamesi mümkün her tür yasal delil.

HUKUKİ SEBEPLER : TBK, HMK ve sair ilgili yasal mevzuat.

SONUÇ VE İSTEM : Fazlaya ilişkin haklarımız saklı olmakla yukarıda arz ve izah edilen sebepler ile Sayın Mahkemece re 'sen tespit olunacak sebeplerle davamızın kabulüne, kira sözleşmesinin feshi ile davalıların ... Mah. ... Sk. No: .../... .../ İSTANBUL adresindeki mecurdan tahliyesine, vekâlet ücreti ve yargılama giderlerinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz. (Tarih)

Davacı Vekili

Av. Haşim ELMAS

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNE AYKIRILIK NEDENİYLE KİRACI TAHLİYE DAVASI

... SULH HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACI :

DAVACI VEKİLİ : Av. Haşim Elmas

DAVALI :

DAVA KONUSU : Sözleşme hükümlerine aykırılık nedeniyle tahliye ve TL tazminat talebidir.

OLAYLAR :

1- Davalı Kiracı ..., mülkiyeti müvekkil Kiralayana ait ve ... ili, ilçesi ... Sokak No: ... adresinde bulunan dairede .../.../... tarihli üç yıllık kira sözleşmesi gereğince kiracı olarak oturmakta ve halen aylık(.....) TL kira ödemektedir.

2- Davalı Kiracı ile müvekkil ... arasında yapılan kira sözleşmesinde de belirtildiği üzere, kiracı, kiralananı gerekli olan ihtimam derecesinde koruyup gözetecek ve kiralanda bulunan demirbaşlara zarar vermeyecektir. Ancak kiracı sözleşme hükümlerine aykırı olarak hareket etmiş ve dairenin tüm odalarının tabanında bulunan parkelere, banyo musluklarının açık kalması nedeniyle su taşmış ve tüm dairenin taban döşemesi kullanılmaz hale gelmiştir.

3- Bu durum üzerine müvekkil tarafından davalıya söz konusu akde aykırılığı ortadan kaldırıp dairenin parkelerini tamir ettirmesi için .../.../...tarihinde Noterliğince ihtarname çekilmiş ve buna rağmen davalı söz konusu akde aykırılığı ortadan kaldırıp parkeleri tamir ettirmemiştir. Davalının daireye vermiş olduğu zarar keşif ve bilirkişi raporlarıyla da tespit ettirileceği üzere tahmini olarak 20.000 TL civarındadır.

4- Bu itibarla kiracının sözleşme hükümlerine aykırı hareket edip kiralanda gerekli dikkat ve ihtimamı göstermemesi nedeniyle zarara neden olduğundan, akde aykırılık nedeniyle işbu tahliye ve zararı karşılayacak tutarda tazminat davasının açılması zorunluluğu doğmuştur.

HUKUKİ SEBEPLER : TBK, HMK, TMK ve sair mevzuat hükümleri.

DELİLLER : .../.../... tarihli kira sözleşmesi, Noterliğince çekilen Tarihli ihtarname, keşif ve bilirkişi raporu, tapu kayıtları, tanık beyanı ve gerektiğinde her türlü hukuki deliller.

CEVAP SÜRESİ :

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda sayılan nedenlerle kiracının sözleşme hükümlerine aykırı davranması nedeniyle açılan davamızın kabulü ile davalının kiracı olarak oturmakta olduğu yukarıda belirtilen adreste bulunan daireyi tahliyesine, kiracının daireye vermiş olduğu zarar tutarı olan toplam TL'nin tahsiline ve yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini dilerim. (Tarih)

Davacı Vekili

Av. Haşim ELMAS

