Üretimi Büyütmek İçin Tahliye

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	21.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/4210	2026/2392	TBK 350/1, TBK 355, HMK 370/1

ÖZET

Üretim şirketi, iş hacmi arttığı için bitişik kiralık taşınmaza ihtiyaç duyduğunu ileri sürerek tahliye istedi. İlk derece reddetti; istinaf ticareti genişletme amacını zorunlu ihtiyaç sayıp tahliyeye karar verdi. Yargıtay, ihtiyacın kapasite raporu ve tanıklarla ispatlandığını belirterek onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/uretim-alanini-genisletme-isyeri-ihtiyaci-tahliye-2026-2392/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/4210 E. , 2026/2392 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/3022 E., 2025/1902 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara Batı 4. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/1621 E., 2024/444 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından duruşmalı temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda; temyize konu edilen kararın niteliği gereği duruşma isteğinin reddi ile temyiz incelemesinin dosya üzerinden yapılmasına, karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkilinin üretim faaliyetinde bulunan bir şirket olup, bu kapsamda kırma, eleme ve yıkama tesisleri ile yığın malzeme taşıma ve depolama üniteleri, helezon yıkayıcılar, kova elevatörleri, çimento ve agrega siloları gibi tesis ve ekipmanlara sahip bulunduğunu, mevcut

üretim sahasının halihazırda oldukça dar bir alanda sıkışmış olması sebebiyle hem operasyonel verimliliğin olumsuz etkilendiğini, hem de iş sağlığı ve güvenliği bakımından ciddi riskler barındırdığını, bu itibarla üretim faaliyetinin yürütüldüğü mevcut alanın hemen bitişiğinde bulunan ve müvekkili şirkete ait olan dava konusu taşınmazın da birlikte kullanılması halinde çalışma alanının genişleyerek, üretim faaliyetlerinin daha düzenli, verimli ve sağlıklı bir ortamda sürdürülmesinin mümkün hale geleceğini, bu nedenle davalıya 01.12.2018 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli yazılı kira sözleşmesi ile işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan dava konusu taşınmaza, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonraki süreçte iş hacminde öngörülemeyecek ölçüde meydana gelen artış nedeniyle zorunlu ihtiyaç duyulduğunu ileri sürülerek; davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davanın süresinde açılmadığını, davacının aynı bölgede birden fazla taşınmazı bulunmasına ve bunların bir kısmının boş veya başkaları tarafından kullanılabilir durumda olmasına rağmen, dava konusu taşınmaz bakımından ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını, ayrıca daha önce aynı taşınmaz için benzer bir tahliye davası açılıp kira artışı sonrası feragat edildiği gözetildiğinde mevcut davanın gerçeği yansıtmadığını, asıl amacın emsallerine göre düşük kalan kira bedelini artırmak olduğunu, iş hacmindeki artış ile iş kazası riski arasında illiyet bağı bulunmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; her ne kadar 20.08.2023 tarihli bilirkişi raporunda, davalının kullanımına tahsis edilmesi planlanan 2.750,00 m²'lik alanın ekipman ve depolama açısından davacıya gerekli kullanım imkânını sağlayabileceği, ancak bu hususun kesinlik kazanmasının kapasite raporu ile mümkün olabileceği belirtilmiş ise de, kapasite raporunun tek başına ihtiyaç iddiasının varlığını ispata yeterli olmadığı, dinlenen tanık beyanlarında davacı şirkette kullanılan makinelerin sevkiyatı ile çalışan personel sayısına ilişkin çelişkili anlatımlar bulunduğu, ayrıca 26.01.2018 tarihinde açılan Batı 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2018/112 E. sayılı dosyada kiralananın aynı gerekçelerle tahliyesinin talep edildiği, ancak söz konusu davanın takipsiz bırakıldığı, dava konusu taşınmazın ise davalı şirkete 01.12.2018 tarihinde kiralandığı, buna rağmen belirtilen işçi sayısında o tarihten bu yana kayda değer bir artış bulunmadığı, iki fabrika alanı arasında kalan ve kullanıma hazır durumda olan alanın da davacı şirketin ihtiyacını karşılamaya elverişli olduğu, bu nedenlerle davacının ileri sürdüğü ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun ispatlanamadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 01.10.1997 tarihli ve 1997/6-630 E., 1997/762 K. sayılı ilamında da belirtildiği üzere, özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimlerinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (6098 sayılı Kanun) tahliye sebebi olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, kiralananın tahliye edilmesinden sonra üçüncü kişiye

kiraya verilmesi halinde davalının aynı Kanunun 355. maddesi gereğince tazminat talep etme hakkı bulunduğu nazara alındığında, davacının ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu gerekçesiyle; davacının istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi hükmünün kaldırılmasına yeniden davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; davacının ihtiyacının yalnızca ticari faaliyetini genişletme ve üretim kapasitesini artırma yönündeki soyut ve ispatlanmamış iddialara dayandığını, bu iddiaların somut delillerle desteklenmesi gerektiğini, aksine dosya kapsamındaki tanık beyanları ile bilirkişi raporunun davacının mevcut kullanım alanının ihtiyacı karşılayabilecek nitelikte olduğunu ve ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olmadığını ortaya koyduğunu, ayrıca kapasite raporunun tek başına ihtiyacın varlığını ispata yeterli olmadığını, sunulan delillerin ise iddia ve savunmanın genişletilmesi niteliğinde olup rıza bulunmadığından dikkate alınamayacağını, kaldı ki sunulan sözleşme ve fatura içeriklerinin de ihtiyacın ortaya çıkışını ve zorunluluğunu ispatlamadığını, ayrıca 28 yıl önceki emsallere dayanılarak yapılan değerlendirmelerin güncel somut durumla bağdaşmadığı gibi hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıdığı, 6098 sayılı Kanunun 355. maddesinin ise tazminata ilişkin olup, tahliye şartlarının oluşumuna dayanak teşkil edemeyeceği ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Temyiz edilen kararın dayandığı bilgi ve belgelere, mevcut iş hacmi, üretim kapasitesi ve faaliyet yoğunluğu dikkate alındığında davacının mevcut alanının yetersiz kaldığına ilişkin iddiasının hayatın olağan akışına uygun olmasına, ihtiyacın niteliğine ilişkin durumun yargılama sırasında değerlendirilmesine, ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun davacı tarafça sunulan kapasite raporları ve dinlenen tanık beyanlarıyla ispatlanmış olduğunun anlaşılmasına göre, davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile kararın onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;
Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 370/1 maddesi uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

21.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi