# Dava Sürerken Satılan Kiralanan

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Yargıtay 3. Hukuk Dairesi | 29.04.2026 | Onama |

| ESAS NO | KARAR NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|---|
| 2025/5807 | 2026/2585 | TBK 350, TBK 353, HMK 326, HMK 370/1 |

ÖZET

İş yeri ihtiyacı nedeniyle süresinde tahliye davası açan kiraya veren, yargılama sırasında taşınmazı üçüncü kişiye sattı. İhtiyacın yargılama boyunca sürmesi gerektiğinden davanın reddi ve yargılama giderlerinin davacıya yüklenmesi onandı.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/ihtiyac-davasinda-kiralananin-satilmasi-2026-2585/ →

## Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5807 E. , 2026/2585 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/2736 E., 2025/2218 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Bakırköy 6. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/304 E., 2023/1200 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalının, 01.01.2021 kira başlangıç tarihli, 1 yıl süreli kira sözleşmesi uyarınca davacıya ait iş yerini kiracı olarak kullandığını, davacının yıllardan beri sanat ve meslek edindirme kurslarına devam ederek öğreticilik yapacak düzeye geldiğini, ev tekstili alanında özgün bir marka oluşturmak isteyen davacının iş yerine ihtiyacı olduğunu, ihtiyaca dayalı olarak davalıya gönderilen

tahliye ihtarından sonuç alınamadığını ileri sürerek, iş yeri ihtiyacına dayalı olarak kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davanın süresi içinde açılmadığını, ileri sürülen tahliye isteminin meşru, samimi ve devamlılık arz etmeyen farazi nedenlere dayalı olduğunu, tahliye koşullarının oluşmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 01.01.2021 tarihli kira sözleşmesinin bulunduğu, davacı tarafından gönderilen ihtarnamenin davalıya 06.11.2021 tarihinde tebliğ edildiği, dava açma süresinin uzaması nedeniyle davanın süresinde açıldığı, davacının yargılama devam ederken taşınmazı üçüncü kişiye sattığı, ihtiyacın yargılama sırasında devam etmediği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karar, davacı vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiralananın yargılama aşamasında satılmış olması halinde, davacının ihtiyaç iddiasının samimi olmadığının kabulü gerektiği, tarafların haklılık durumu usulünce belirlendiğinden nisbi vekalet ücretine hükmedilmesinde usule aykırı yön bulunmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; davacının işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunu, dava tarihinde davacının haklı olduğunu ve aleyhe yargılama giderlerine hükmedilmesinin hatalı olduğunu ileri sürerek, kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.
B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında; hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa ilgili kanun maddelerinin doğru şekilde uygulanmasına, ihtiyaç nedenine dayalı olarak açılan tahliye davasında yargılama süresince ihtiyacın devam etmesinin gerekmesi karşısında, taşınmazın üçüncü kişiye satılması nedeniyle ihtiyaçtan bahsedilemeyeceğinden davanın reddine ve davacı aleyhine yargılama giderlerine hükmedilmesinde isabetsizlik bulunmadığının anlaşılmasına göre, davacının temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan 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,

29.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi