Yeni Malikin İşyeri İhtiyacı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	21.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1175	2026/2391	TBK 351, HMK 370/1

ÖZET

Kiralı taşınmazı otel ve restoran işletmek için satın alan yeni malikin işyeri ihtiyacı; tanık beyanları, ticaret sicili, vergi ve tapu kayıtları ile bilirkişi raporuyla desteklendiğinden gerçek, samimi ve zorunlu kabul edildi; fahiş kira amacı savunmasına rağmen tahliye kararı onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yeni-malikin-isyeri-ihtiyaci-otel-tahliye-2026-2391/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/1175 E. , 2026/2391 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/3777 E., 2025/4682 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: İstanbul 7. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/145 E., 2025/339 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, davalının kiracı olarak kullandığı taşınmazı 09.05.2023 tarihinde otel ve konaklama faaliyetlerine ilişkin sahibi olduğu tecrübe ve birikimini kullanmak ve gerçek kişi tacir olarak faaliyette bulunmak üzere satın aldığını, taşınmazın iş yeri ihtiyacı nedeniyle satın alındığının

ihtarname ile davalıya bildirildiğini, dava konusu taşınmazda, hem restaurant hem de otel/konaklama hizmetlerinde bulunulabileceğini ileri sürerek; davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davanın süresinde açılmadığını ve eksik harçla ikame edildiğini, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını, davacının gerçek amacının tahliye tehdidi altında müvekkilinden fahiş kira bedeli talep etmek olduğunu, taşınmaza müvekkilinin ihtiyacı olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacının 09.05.2023 tarihinde satın aldığı dava konusu taşınmazı restoran ve konaklama/otel işletmeciliği faaliyetinde kullanma amacıyla edindiği, bu doğrultuda kiracıya yasal süresi içerisinde ihtarname göndererek süresinde davanın açıldığı, taşınmazın belirtilen faaliyetler bakımından kullanıma elverişli olduğunun bilirkişi raporuyla ortaya konulduğu, davacının turizm acentası olarak faaliyet göstermesi ve başkaca uygun işyeri niteliğinde taşınmazının bulunmaması ile tanık beyanlarının da ihtiyaç iddiasını doğrulaması birlikte değerlendirildiğinde, ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğu gerekçesiyle; davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmiş, karara karşı süresi içinde davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; Mahkeme kararında bir isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri
Davalı vekili; davacının ihtiyaç iddiasını gerçek, samimi ve zorunlu delillerle ispatlayamadığını, davacının asıl amacının müvekkilini tahliye baskısı altında tutarak fahiş kira artışı sağlamak olduğunun dosyaya sunulan Whatsapp yazışmaları, tanık anlatımları ve diğer somut delillerle ortaya konulduğunu, buna rağmen Derece Mahkemelerince tanıklarının hepsinin dinlenmediğini, vergi kayıtları ve diğer deliller toplanmadan eksik inceleme ile karar verildiğini, davacının birden fazla şirket ortaklığı, yüksek gelir ve taşınmaz malvarlığı bulunmasına rağmen mali ve içtimai durum araştırması yapılmadığını, ihtiyaç unsurunun zorunluluk boyutunun değerlendirilmediğini, yalnızca taşınmazın fiziki uygunluğunu tespit eden bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulmasının usul ve yasaya aykırı olduğunu, hukuki dinlenilme ve gerekçeli karar haklarının ihlal edildiği ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, yeni malikin işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Temyiz edilen kararın dayandığı bilgi ve belgelere, hükme esas alınan bilirkişi raporunun denetime elverişli olmasına, dinlenen tanık beyanları, dosya kapsamında celbedilen ticaret sicili, vergi dairesi ve tapu kayıtları ile davacının dava konusu taşınmazı restoran ve konaklama işletmeciliği faaliyetinde kullanma yönündeki ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun belirlenmesine, ihtiyaç iddiasının soyut beyanla sınırlı kalmayıp somut delillerle desteklenmesine, taşınmazın belirtilen faaliyet bakımından kullanım amacına uygun olduğunun bilirkişi raporuyla tespit edilmesine, davacının faaliyet alanı itibarıyla söz konusu işyeri kullanımına elverişli ticari organizasyona sahip bulunduğunun anlaşılmasına göre, davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile kararın onanmasına karar vermek gerekmiştir.

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.