

İŞ YERİ İHTİYACI NEDENİYLE KİRALANANIN TAHLİYESİ

Prof. Dr. Şeref ERTAŞ*

I. GİRİŞ

Borçlar Kanununun bazı taşınmaz kiralalarına ilişkin hükümlerini askıya alan 6570 sayılı Kanun iki ayak üzerine durmakta idi. Birinci ayak kira paralarının belli kriterlere göre kiracı lehine dondurulmasına ilişkin bu kanunun 2 ve 3 maddeleri idi. Mülkiyet hakkının özüne dokunan ve sözleşme özgürlüğünü büyük ölçüde kısıtlayan bu hükümleri Anayasa Mahkemesi 1963 yılında Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir (26.3.1963 tarih, 3/67 sayılı karar). Fakat kiralayana göre daha zayıf durumda olan kiracıyı bu konuda tamamen korumasız bırakmak da doğru görülmediğinden, bu konuda bir düzenleme yapılması için Anayasa Mahkemesi Kanun Koyucuya bir yıllık süre tanıdı. Ancak Aradan otuz yılı aşkın bir süre geçmesine ve konunun bütün sosyal zorunluluklarına ve hukuki aciliyetine rağmen, kanun koyucu bu görevini ifa etmemiştir. Bunun sebebi siyasi iktidarların bu konuda siyasi sorumluluğu taşımaktan korkmalarıdır. Siyasi iktidarlar ne ev sahibini ne de kiracıyı darılmak istememektedir. Böyle olunca da, kira bedelinin belirlenmesinde ortaya çıkan boşluğu doldurma görevi, asli organa (yasama) değil de MK 1.m. gegeği yargıya düşmektedir. Bu sebeple bu boşluk 11.1.1964 tarihli ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile yenilenen kira sözleşmelerinde kira parasının hakkaniyet ilkeleri çerçevesinde hakim tarafından belirleneceği kabul edilerek doldurulmaya çalışılmıştır.

6570 sayılı kanunun birinci ayağı bu şekilde Anayasa Mahkemesince kesildikten sonra, şu anda mevcut tek ayağı ise, kiralayanın tahliye hakkına karşılık kiracının korunmasıdır.

6570 sayılı Kanunun kapsamına giren taşınmaz kiralalarında, kiralayanın kira akdini fesih hakkı, bu konun tarafından sınırlanmış ve Borçlar Kanununun, kiralayana kira akdini sona erdirme hakkı veren hükümleri ancak bu konunun hükümlerine aykırı olmadığı ölçüde, uygulama imkanına sahip bulunmaktadır (GKHK m.1).

* DEÜ Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Başkanı

6570 sayılı Kanunda kiralayanın tahliye hakkı bu şekilde kiracı lehine sınırlanmış bulunmaktadır. Bu sınırlı tahliye sebeplerinden biri de kiralayanın işyeri ihtiyacıdır.

6570 sayılı Kanunun 7/c maddesinin bu konuya ilişkin hükmü şöyledir: kiralayan:

"Gayrimenkulün kiralayanın kendisinin veya eşi veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise"

tahliye davası açabilir.

Biz bu araştırmamızda Yargıtay uygulamalarından hareketle sadece "işyeri ihtiyacı" kavramı üzerinde duracağız. Bir önsorun olarak burada kiralayana tanınan hak ,bir mutlak bir tahliye hakkı mıdır yoksa hakim tahdiline mi bağlıdır?

6570 sayılı Kanundan 7.m.den doğan tahliye hakkının kötüye kullanılması halinde uygulanacak cezai hukuki müeyyideler bu kanunun 15 ve 16.m. lerinde düzenlenmektedir. Bundan hareketle denilebilir ki, kiralayan "ihtiyacı var tahliye talep ediyorum" dediğinde hakim başka bir hususu incelemeyen tahliyeye hükmeder. Daha sonra kiralayan ihtiyacı olmadığı halde bu yola başvurmuş ise 15 ve 16.m.deki müeyyideler aleyhine aynı kesinlik ve titizlikle uygulanacaktır. Bu düşünce belki başlangıçta kiralayanı bu hakkı kullanırken düşünmeye sevk edecek ve mahkemeleri de lüzumsuz bir yığın dava ve dava prosedüründen kurtaracaktır.

Fakat uygulama hukukumuzda bu yönde olmamıştır. Mahkemeler başlangıçtan beri 7.m.de belirtilen ihtiyaç iddialarının samimiliğini, gerçek olup olmadığını tesbit cihetine gitmişler ve öğretiyi tartışmasız bu görüşe katılmıştır. Kanundaki cezai müeyyidelerin uygulanmasında ise, kiracının illaki cebri icra ile çıkarılması şartı aranarak, cezai müeyyidenin uygulanabilirliği hemen hemen imkansızlaştırılmıştır.

II. İŞYERİ İHTİYAÇI NEDENİYLE TAHLİYE HAKKININ ŞARTLARI:

Herşeyden önce belirtmek gerekir ki, mücerret ihtiyaç iddiası ile dava açılmaz. Dava konusu işyerinin hangi amaç, hangi tür bir mesleki , ticari faaliyette kullanılacağına açıklanması gereklidir (6.HD.17.2.1969, E.684, K.5131, Erdoğan s.874 (1993 bası); 25.1.1973, E.224, K.195, Erdoğan, s.687; 18.5.1978, E.3647, K.3967, Erdoğan s.882 (1993 bası)).

Konuya ilişkin uygulama ve doktrin dikkate alındığında 6570 sayılı K.nun 7/c hükmüne göre ihtiyaç sebebiyle tahliye hakkının doğabilmesi için üç şartın mevcudiyeti gereklidir:

1. İhtiyaç sahibi iddia ettiği meslek ve sanatı bizzat icra edebilecek durumda olmalıdır.

Buradaki "*bizzat icra*" terimi geniş yorumlanmaktadır. Bizzat icra terimi, yapılacağı ileri sürülen işi doğrudan doğruya, ihtiyaç sahibinin başka bir şahıs istihdam etmeden icra edebilecek durumda olması olarak anlaşılmaktadır, ihtiyaç sahibi adam kullanmak suretiyle bu işi yürütebiliyorsa, bu şart gerçekleşmiş sayılmaktadır. Örneğin Yargıtay, Bakkal, market gibi meslek icralarında, ihtiyaç sahibinin bu konuda özel bir bilgi, deneyim sahibi olmasını aramamakta, bu işlerin, adam istihdamı suretiyle icra edilebilirliğini yeterli görmektedir.

Buna mukabil yapılması öngörülen işde ihtiyaç sahibinin emeği ve özel beceri ve bilgisi ağırlıklı ise, bu niteliklere sahip olmayan kişilerin ihtiyaç iddiasını 7/c maddeye uygun saymamak gerekir. Özellikle, berberlik, terzi-lik, kasaplık gibi mesleklerin icrasında durum bu şekildedir. Bu bakımdan berberlik sanatını bilmeyen bir kişinin, kiralanana berber dükkanı olarak işleteceği iddiasını 7/c maddesinin "*bizzat icra*" kavramı ile bağdaştırmak mümkün değildir. Örneğin Y.6.HD.6.2.1959 tarihli 11122 E. 948 K (Erdoğan s.675) kararında "*İhtiyaç ileri sürülen şahsın ,berberlik sanatını bilmediği tesbit edilmiş ve belediyeden gelen cevap bunu teyit etmiş iken kalfa ile bu işin yapılabileceğinden bahisle tahliyeye karar verilmesi doğru değildir*". Fakat Yargıtay 6.HD.sinin aynı konuya ilişkin Feyzioğlu tarafından (BH Akdin Muhtekif Nevileri s.630) zikredilen çelişik kararları da vardır.

Yargıtay 6.HD. davacının kadın elbiseleri imal ve satış işi için kiralanana ihtiyacı olduğu iddiasını şu gerekçelerle samimi bulmadığı görülmektedir (Feyzioğlu age, s.630):

"Davacılar kadın elbiseleri imal ve satış ile iştigal edeceklerinden bahis ile tahliye istemişlerse de, mevcut delillere göre, kendilerinin terzi-lik bilmedikleri, kendi elbiselerini dahi başkalarına diktirdikleri, tesbit edilmesine göre davanın reddi gerekir".

Yargıtay HGK 30.1.1963 tarih E.30-6, K.6 sayılı kararında (Erdoğan s.667 - 1993 bası) ise İstanbul'da ikamet eden bir kimsenin Çanakkaledeki bir hamamı bizzat işleteceği iddiasını samimi bularak "*bir kimsenin bu kabil bir işi, temsilciler vasıtasıyla icra edebileceği*" sonucuna varmıştır.

İki durum arasındaki yani, ihtiyaç sahibinin adam kullanma suretiyle meslek icrasına cevaz verilebilecek durum ile adam kullanmadan mesleği icra edebileceği durumda olması zorunluluğu arasındaki kriter nasıl konulabilir?

Fezyioğlu bu konuda "*icra olunacak iş, temsilci veya yardımcı vasıtasıyla yapılamayacak nitelikte, bir ihtisas ve meslek konusu olmadıkça*", davacının yapacağını ileri sürdüğü işi bizzat, doğrudan doğruya yapmasının şart olmadığını söylemektedir (Fezyioğlu BH, Akdin Muhtelif Nevileri s.631). Kanımızca yapılacak işde emek, beceri yoğunlukta ise, ihtiyaç sahibi ileri sürdüğü işi bizzat şahsen yürütebilecek durumda olması aranmalı, fakat sermaye yoğun bir işde ise, ihtiyaç sahibinin ileri sürdüğü işde özel bir bilgi ve deneyimi olması aranmamalıdır.

Bundan başka avukatlık, eczacılık gibi bir resmi eğitim, diploma, ruhsat gereken mesleklerde, ihtiyaç sahibinin bu ehliyete sahip olması gereği, 7/c maddesinden çıkan bir zorunluluktur (Fezyioğlu, age s.631).

Kanun (7/c maddesi) sadece kiralayanın şahsi veya çocukları ve eşinin işyeri ihtiyacı için tahliye hakkı vermektedir. Buradaki çocuk tabirinin geniş yorumlayarak torunları da kapsayacak şekilde yorumlayabilir isek de başka hısım ve iş ilikilerini kapsayacak şekilde yorumlanması mümkün değildir. Örneğin 6.HD. 20.12.1965 t. 4552 E.5731 syl Kararında "*Kiralayanın ortağı olduğu şirketin iş ihtiyacı için dava açamayacağına*" karar verdiğini görmekteyiz.

Müşterek mülkiyette ise, bir paydaşın şahsi ihtiyacı için dava açabilmek için 6.7.1955 tarih 12/8 sayılı YİBK gereğince, müşterek maliklerin pay ve paydaş çoğunluğu ile tahsis kararı gerekir. İştirak halinde mülkiyette ise aynı tahsis kararının MK 631.m. gereğince oybirliği ile yapılması icap etmektedir. Aksi takdirde ihtiyaç iddiasının samimiliğinin incelenmesi mümkün değildir.

2. Kiralananın yapılacağı öne sürülen işi yapmaya elverişli olması gerekir

Burada kiralananın hem fiziki (büyüklüğü, bulunduğu yer) hem de hukuki durumunu dikkate almak gerekir. Mevzuat gereği bazı işlerin yapılması bazı taşınmazlarda yasaklanmış olabilir. Örneğin kat mülkiyetine tabi binalarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24.m.1.f.sında sayılan işlerin yapılması yasaklanmış, 2.f.sında sayılan işlerin ise ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile alınmış kararına dayanarak yapılması mümkündür. Yine

mevzuat gereği eczane olarak kullanılacak dükkanların belli bir metre karenin altında olmaması icap etmektedir (6.HD.27.6.1980, E.2439, K.6837, Erdoğan s.696; 2.3.1982, E.2335, K.2330, Erdoğan s.702).

Uygulamadan örnekler: 6.HD.12.12.1959, E.9404 K.7603, "otel, pansiyon olarak işletileceği iddiasının kabulü için, kiralananın o işe uygunluğunun saptanması gerekir". 6.HD.8.6.1968, E.350, K.1820 (Erdoğan, s.681) "Dava konusu dükkanın malzeme ticareti yapmaya müsait olup olmadığı araştırılması gerekir". Eğer kiracı, kiralanda, kiralayanın yapılacağını belirttiği işi yapmakta ise bu şart gerçekleşmiş sayılacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu (m.24) gibi özel bir mevzuat engellemedilçe, meskenin de işyeri ihtiyacı için tahliyesi talep olunabilir (6.HD 3.5.156 t. 3801 E. 1137 K. Erdoğan s. 867 - 1993 bası)

3. İşyeri ihtiyacının gerçek (samimi) olması

Yukardaki ilk iki şart gerçekleşse bile, doktrin ve uygulamaya göre, mahkeme ihtiyaç iddiasının, gerçek bir ihtiyaç olup olmadığını, davanın 6570 syl Kanunun kiracıyı koruyucu emredici hükümlerini dolanma kasdı taşıyıp taşımadığını, araştırıp tesbit etmesi gerekmektedir. Örneğin bu konuda Cevdet Yavuz (Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler c.1.sayfa 262, İst.1989) aynen şöyle demektedir:

"Kiralayanın, eşinin ya da, çocuklarının gerçek anlamı ile mesken ihtiyacı içinde olup olmadığı, aksine kanunun vermiş olduğu bu cevazın gölgesi altında, kira bedelini, artırmak, başkasına kiraya vermek yahut kiracıyı rahatsız etmek gibi amaçların takip olduğu... yolunda bir kanaati doğuran davalar, red olunmalıdır"

4. İhtiyacın samimiliği konusunda uygulamadan çıkan karineler

Bu konuda uygulamada, ihtiyacın samimiliği ve samimi olmadığına ilişkin olumlu ve olumsuz karinelerin kabul edildiğini görmekteyiz.

a) Şu hallerde Yargıtay ihtiyaç iddialarını samimi görmektedir:

1) Kiracının kendisinin kirada olması ve tahliye tehdidi altında bulunması

Kiralayanın sadece kirada olması ihtiyaç iddiasının başlı başına samimiliğine bir karine yaratmamaktadır. Ancak kiracıya tahliye için ihtarname çekilmiş veya tahliye davası açılmış ise (bunların tabi ki danışıklı olmaması

kaydı ile) ihtiyaç iddiası karine olarak samimi kabul edilmektedir. YHGK bu sonucu, 23.5.1984 tarih ve E. 6-145, K.585 syl kararında (Erdoğan s.674) *"İşyeri tahliyesinde kirada bulunan ihtiyaçlının , ihtiyaç iddiasının kabulü için ya tahliye tehdidi altında olması veya kiralananın yapılacak işe daha uygun olması gerekir"* demek suretiyle teyit etmektedir. Aynı şekilde (6.HD. 28.6.1978, E.4771, K.5187, Erdoğan s.694; HGK 22.3.1978 t. 1107 E. 257 K., Erdoğan s.860 - 1993 bası).

2) *İhtiyaç sahibinin, kiralanan bulunduğu yere tayin edilmiş olması veya öğrenci ise oradaki bir eğitim kurumunda tahsile başlaması veya başlayacak olması.*

Bu durum daha çok konut kiralarda söz konusu olabilir. Ayrıca Almanya'dan Türkiye'ye kesinn dönüş yapan, kişilerin ihtiyaç talepleri (HGK 15.10.19766, E.6-766, K.2630, C.Erdoğan, s.671; 15.10.1976 t. 6-766 E. 2630 K. Erdoğan s.860 - 1993 bası)

3) *Kiralananın, ihtiyaç sahibinin şu anda kullandığı yere göre daha üstün vasıflara sahip olması.*

Kiracı tahliye tehdidi altında değilse Yargıtay kararlarının çoğunda karine olarak ihtiyaç iddiasının samimi bulunması için kiralananın davacının kirada bulunduğu işyerine göre daha üstün vasıflara, en azından eşit vasıflara sahip olmasını aramakta, böyle durumda mülkiyet hakkına üstünlük tanıyarak Yargıtay kiracının menfaatini ikinci planda bırakmaktadır. (YHGK 16.2.1972 tarih, 759 E.66 K, Feyzioğlu, Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri, s.633). Yargıtay hukuk Genel Kurulu Kararına göre 2.10.1968 t.6-282 E.696 K. Erdoğan s.857 - 1993 bası; 22.12.1982 t.6-171 E.960 K, Erdoğan s.862 - 1993 bası , 29.5.1991 t. 6-238 E. 319 K, Erdoğan s.866 - 1993 bası) *"İhtiyaçlının halen çalıştığı dükkanla, tahliyesi istenilen dükkanın mukayese yapılarak, yapılacak iş yönünden hangisinin daha elverişli olduğunun mahkemece tesbiti gerekmektedir "*.

Feyzioğlu bu durumu eleştirerek, üstünlük veya eşitlik aranmaksızın daima kiralayanın mülkiyet hakkının tercih edilmesi gerektiği görüşündedir (age s.833), ve YHGK.nun 7.2.1968, 1165 E. 66 K. syl *"Her iki dükkanın eşit şartlara haiz olmasına bakılmaksızın, mülkiyet hakkına dayanan ihtiyacın üstün tutulması gerekir"* yolundaki kararına bu bakımdan yollama yapmaktadır (ABD 1968/4 s.746).

Kiralayanın iş hacminin artması, mevcut işyerinin artık ihtiyacını kar-

şılayamaması halinde de işyeri ihtiyacı iddiası samimi sayılır (6.HD 5.11.1973 E.4880 K, Erdoğan s.688)

4) Halen mevcut iş veya işsizlik

Kiralayanın geçimini temin için çalışma zorunda olması veya halen işsiz olması, ihtiyacı iddiasının samimiliği konusunda bir emare yaratır ise de (fakat bakınız aşağıda -b- 6 altında açıklamalar), Kiralayanın halen yürütmekte olduğu belli bir işinin olması, onun ihtiyacının samimi olmadığı konusunda bir karine de yaratmaz..6.HD 6.11.1959 tarihli 8321 E: 6720 K. syl (Erdoğan s.676) kararında "*halen bahçivanlık yapan kiralayanın bundan vazgerek kiralanda ticaret yapacağı iddiasının samimi olabileceğine*" karar vermiştir ve 6.HD.8.2.1965, E.5941, K 628 (Erdoğan, s.679) "*Kiralayanın henüz memur olması, kiralanda ticaret yapma isteğinin samimi olmadığını göstermez*" Buna mukabil mevcut bir işin yanında kiralanda ikinci bir işi yapma isteği samimi sayılmamaktadır (6.HD.sinin 17.6.1981, E.5041, K.10150 Erdoğan, s.698; 18.10.1983, E.9737, K.9857, Erdoğan, s.705)

5) Daha önce açılan bir tahliye davasının reddedilmiş olması

Kiralayan daha önce bir tahliye davası açmış ihtiyacı samimi görül-meyerek red edilmiş ise, bu karar kiralayanın başka bir ihtiyacı iddiası ile dava açmasını engellemez. Örneğin kiralayan önce bakkaliye dükkanının deposu olarak kiralananı kullanmak üzere dava açmış davanın reddinden sonra oğlunun bu dükkanı elektrik malzemesi satış mağzası olarak kullanacağı iddiası ile dava açması mümkündür (HGK 11.12.1868, E.6, K.825, Erdoğan .ege s.857 - 1993 bası)

b) Yargıtay uygulamasında, şu hallerde ihtiyacı iddiasının samimiliği konusunda olumsuz sonuca varıldığını görmekteyiz.

1- Geçim sağlama, kazanç elde etmek için değil sırf.hobi olsun diye çalışma isteği.

Örneğin 6.HD.22.12.1980, E.2439, K.6837 K. (Erdoğan, s.697) "*Vakit geçirmek için ileri sürülen iş ihtiyacı, zorunlu ihtiyacı olarak kabul olunmaz*"

2- Davacının sağlık ve yaş itibari ile çalışamayacak durumda olması,

Yargıtay 6.HD. 21.9.1964 tarihli E.3212, K.3929 syl kararında (Erdoğan, s.678) "*Kiralayanın sihihi durumunun iddia ettiği ticareti yapmaya*

müsaait olmadığına anlaşılması halinde, ihtiyaç iddiasının samimi sayılmayacağı" sonucuna varmaktadır. Aynı şekilde ihtiyaç sahibinin öğrenci olması, yapılacak işin öğrencilik ile bağdaşmaması durumundada ihtiyaç iddiasını samimi sayılmamaktadır(6.HD.22.10.1964, E.3445, K.4556, Erdoğan s.679).

3- Davacının, aynı niteliğe sahip boş dükkanları olması,

Örneğin bu konuda 6.HD.nin 7.6.1963, E.2172, K.1211; (Erdoğan s.676, kararında açıkça *"Kiralananın yanında, kiralayana ait boş dükkan varsa, ihtiyaç iddiası samimi olmaz"* demektedir.

4- Davacının, daha önce boşalan aynı nitelikte dükkanları başkasına kiraya vermiş olması.

Bu bakımdan 6.HD.10.1.1972, E.5964 K.13 (Erdoğan s.687) syl kararında *"Kiralayan boşalan bir dükkanı kiraya verdikten kısa bir süre sonra başka bir kiracı aleyhine ihtiyaç için tahliye davası açması, ihtiyaç iddiasının samimiyetsizliğini gösterir"* demektedir. Ancak bu halde kiralayan aleyhine karar verilebilmesi için daha önce başkasına kiraya verilen dükkanın davacının ihtiyacını karşılayıp karşılayamayacağını araştırılıp tesbit edilmesi lazımdır (YHGK 3.3.1971 t. 6-1128 E. 127 K)

5- Davacının ikametgahının, kiralananın bulunduğu yerden çok uzak olması.

Yargıtay 6.HD .14.11.1963, E.3585 K syl kararında (Erdoğan, s.677) *"Kiralayanın dava konusu, dükkanın bulunduğu yerde oturmaması halinde ihtiyaç iddiasını samimi"* bulmamaktadır.

6- Dava devam ederken ihtiyacın ortadan kalkması

Dava açıldığında ihtiyaç mevcut olmakla birlikte, deva devam ederken bu ihtiyaç ortadan kalkmış ise, uygulamada bu durum dikkate alınarak dava red olunmaktadır. Örneğin 6.HD.10.9.1959 tarihli 7153 E. 5434 K.sayılı kararında *"Davacının ihtiyaç sahibi oğlunun davadan sonra askere alınması halinde ihtiyaç konusunun kalkmış"* sayılacağına karar vermiştir.

7- Davacının, tahliye hakkını daha yüksek kira parası elde etmek amacıyla kullanmakta olduğunun anlaşılması.

Yargıtayın özellikle bu nokta üzerinde hassasiyetle durduğu izlenmektedir.

Örneğin:

* YHGK 17.11.1977 t. 1137 E.15 K (C.Erdoğan s 861-1993 bası) "*Davadan önce davacıların, kirayı... liraya çıkarmak istedikleri, bu kabul edilmeyince ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açtıkları anlaşılmaktadır... olayda gerçek ihtiyaç bulunmadığı, amacın kirayı artırmak olduğu anlaşıldı-ğından davanın reddi gerekir*"

* 6.HD. 14.11.1963 tarih ve E.3585, K.4231 (Erdoğan s.677) "*Fazla gelir temini için tahliye istendiği anlaşıldığı takdirde, ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı kabulü gerekir*"

* 6.HD. 16.9.1976, E.5183, K.5332 (Erdoğan s.690) "*Her ne kadar davacı şahitleri, ihtiyaca şahadet etmişlerse de, davalı tanıkları artırılmayan kira nedeniyle bu davanın açılmış olduğunu bildirmişlerdir. Davacı ihtarname keşide ederek kiranın ...lira olarak artırılması aksi takdirde, tesbit davası açacağı bildirmiştir. Davalı şahitleri bu ihtar narname ile birlikte mütalaa edildiğinde, bu delillerin davacı şahitlerine tercih edilmesi gerekir. Zira kiralananın gerçek ihtiyacı olan kimse, kiranın artırılmasını değil kiralananın boşaltılmasını ister. Amacı kirayı artırmak olduğu aşıkâr bulunduğundan davacının ihtiyacı iddiası samimi kabul edilemez*"

* 6.HD. 19.1.1962 , E.8026, K.390 (Hasan Özkan, Boşaltma Davaları ve Tatbikatı, s.64) "*Oğlunun ticarethane ihtiyacı için tahliye davası açan davacı, başka dükkanını ahare icare vermiş veya fazla kira talebinde bulunmuş ise, davasında samimi sayılmaz*"

* 6.HD. 10.1.1971, 5964, K.13 (Hasan Özkan, s.66) "*Davacı bakkaliye işi yapacağını ileri sürüyorsa da, davalı şahitleri, davacının yüksek kira istediğini, davalının bu teklifi kabul etmemesi üzerine*" "*ben seni çıkarmasını bilirim*" dediğinin anlaşılmasına göre ...iyiniyetli olmadığı kabulü gerekir.

* 6.HD. 22.11.1978, E.8688, K.8275 (Hasan Özkan, s.75) "*Davalı, davacının amacının kirayı artırmak olduğunu, aylık kirayı 5.500 liradan 20.000 liraya çıkarmak istediğini ileri sürmüş gösterdiği tanıklar da buna uygun beyanda bulunduğuna göre, davacının iyiniyetli olmadığı kabulü gerekir*"

Görüldüğü gibi, davacının davadan önce veya dava esnasında, kira parasını artırmak için tahliye hakkını bir tehdit olarak kullandığının subute ermesi halinde ihtiyaç iddiasının samimi sayılamayacağı konusunda, Yargıtayın istikrar kazanmış içtihatları vardır. Davacının davadan önce fahiş sayılabilecek kira artırımını istediği ihtarname ile sabit olmuş ve tanık beyanları ile de teyit edilmiş ise Yargıtay buradan ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı karinesini çıkarmaktadır (Ancak YHGK 1.12.1971 t. 6-599 E. 711 K "*Kira parasının artırılmasını teklif eden kiralayan her zaman mutlak olarak kötüniyetli sayılmaz*" Erdoğan, s.857 - 1993 bası, aynı şekilde YHGK 5.5.1976 t. 6-213 E.2090 K, Erdoğan s.860- 1993 bası).

Ancak kiralayanın daha önce kira parasının artırılması istemiş olmasından mutlak suretle ihtiyacın samimi sayılamayacağı sonuncunu da çıkarmamak gerekir (HGK 1.12.197, E.6.K.711, Erdoğan, s.669; 5.5.1976 E.6. K.2090, Erdoğan, S.671). Fakat böyle bir durumda mahkemenin ihtiyacının samimi olup olmadığını daha titizlikle incelemesi lazımdır.

Davacının elde ettiği kira ile **geçinimini sağlayamadığı**, kiralananı bizzat işleterek geçimini temin edebilecek geliri sağlamak istemesi, başlıbaşına ihtiyaç iddiasını haklı kılmaz. Çünkü buna olanak verildiği takdirde, 7/c maddesi ile aranan ihtiyacın samimiliği şartı kolayca dolanılabilir. Başka bir ifade ile böyle bir şartı aramayı tamamen lüzumsuz hale getirilebilir. Esasında her ihtiyaç iddiasını örtülü olarak, daha fazla gelir temin etme iddiasını içinde zimmen taşır. Hiç bir kiralayan, daha az gelir elde etmek için ihtiyaç sebebiyle tahliye talebinde bulunamaz. **Kira gelirinin, objektif olarak kiracının geçimini sağlayamıyor olması** bu bakımdan, başka kanıtlar ile desteklenmedikçe, ihtiyaç iddiasının samimiliğininin varlığını göstermez. Ticari hayat rizikolarla dolu olduğu için, kiralayanın bizzat kiralananı işletmek suretiyle daha fazla gelir elde edebileceği bir varsayım olarak, kabul edilmez. Aksi takdirde mahkemenin, bu noktayı da araştırması, yani kiralanan bizzat kiralayan tarafından işletilirse, kira gelirinden daha fazla gelir elde edileceğinin de saptanması gerekir. Bu durum 7/c maddesine dayalı davaları gereksiz yere uzatacağı gibi, 6570 sayılı Kanunun kiracıyı koruma amacına ters düşer, kiracının menfaatinin daima kiralayanın menfaatine feda edilmesine yol açar.

Kiralayan kiralananın emsal raîç çerçevesinde kirasının değişen koşullara uydurulmasını talep edebilir, fakat kira hukukunda kiracı, **kiralayanın tüm geçim masraflarını karşılamak**, kira parasını bu ölçüde yükseltmek yükümlülüğü altında değildir. Ayrıca aksine bir uygulama, geçim için kazanç ihtiyacı içinde olmayan kiralayanlar lehine, 7/c maddesinin uygulanması imkanını ortadan kaldırır. Halbuki Yargıtay HGK 18.3.1964, E.4-750, K.224 syl kararında (Erdoğan, s.667 - 1993 bası) "*Bir kimsenin zengin olması ve yıllık gelirinin fazla bulunması, kiralananı ihtiyacı olmadığına delalet etmez*" demek suretiyle bu düşüncemizin aksine bir yorumun doğru olmadığını ortaya koymaktadır. 6.HD.si de 14.11.1963 t.3585 E.4231 K. sayılı kararında "*Fazla gelir temini için tahliye davası açıldığı anlaşıldığında, ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı kabulü gerekir*" demektedir (Erdoğan s.869 - bası 1993)