

**TÜRK MİLLET ADINA**

**T.C.  
BURSA  
..... SULH HUKUK MAHKEMES**

**GEREKÇEL KARAR**

**ESAS NO** : 2025/ Esas  
**KARAR NO** : 2026/ Karar  
**HAKIM** :  
**KATİP** :  
**DAVACI** :  
**DAVALI** :  
**VEKİLLER** : Av. TU BA NEF N TUNÇEL  
Av. NESL AHCEYLANDA  
**DAVA** : Kiralananın Tahliyesi  
**DAVA TARİHİ** : 20/01/2025  
**KARAR TARİHİ** : 15/04/2026  
**GEREKÇEL KARARIN**  
**YAZILDI TARİHİ** : 03/05/2026

Mahkememizde görülmekte bulunan Kiralananın Tahliyesi davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

**GEREKÇEL DÜŞÜNÜLDÜ:**

**Davacı 20/01/2025 tarihli dava dilekçesinde özetle;** ..... ve .....'ın 15.06.2020 tarihli kira sözleşmesi ile dava konusu taşınmazın iki kattan oluştuğu, birinci katta davalı ..... ve ..... ikinci katta kendisinin ikamet ettiği, davalıların ortak giderlerini karşılamadığını, salk sorunları nedeniyle davalılara evden çıkmalarını gerektiğini bildirdiğini, 5 ve 6 ay sonra sözleşme verildiğini, üniversiteden dönen kızı için ihtiyaç nedeniyle 22.06.2023 tarihinde dava açtığını, dava açıldıktan sonra ..... ve ..... sürekli üst kattan duyulacak şekilde ses ve gürültü yaparak kapıları çarparak gece 12'den sonra duvarlara vurarak huzur ve sükunetini bozmaya çalıştıklarını, merdivenlere yük ve çeşitli eşyaları bırakarak geçiş alanlarını kapatarak binaya giriş çıkışlarını engellediklerini, sözleşmeye aykırı davranışlarda bulduklarını, 15.06.2020 tarihli sözleşmenin çökmez haline geldiğini, Bursa .... Asliye Ceza Mahkemesinde dava açıldığını kira sözleşmesinin olağanüstü feshini kiracının tahliyesini yargılama giderinin davalı tarafa yükletilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

**Davalı 10/02/2025 tarihli cevap dilekçesinde özetle;** davacının taşınmazında uzun süreli oturma amacı ile 15/06/2020 tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, uzun süreli oturma isteği nedeniyle davacının sık sık kira artırımını da kabul ettiğini, davacının bakanca tahliye davası ve kira tespit davası da açtığını, davacının salk sorunundan faydalanma gibi bir durum olmadığını, kiraların düzenli ödendiğini, davacının kendisinin rahatsızlık çıkardığını, balyoz çekiç gibi aletlerle üst kattan vurduğunu, kapısına gelip baskın yaptı, hakaretlerde bulunduğunu, sokakta kendisinin ve çocuklarının davacının hakaretine maruz kaldığını, bu nedenle ikayetçi olduğunu ve davacının ceza aldığı, aralarında dümanlık olmadığını, evden çıkarmak için bu yola başvurup dava açtığını beyan etmiştir.

**DELİLLERİNDE ERLENENLERİN VE GEREKÇE**

Dava, taşınmazın kira ile kullanılması nedeniyle tahliyesine ilişkinidir.

**Dosya kapsamına sunulan 15/06/2020 tarihli kira sözleşmesi sureti incelendi inde;** taşınmazın "....." adresli olduğu, kiraya verenin ....., kiracının davalı ....., bir aylık kira bedelinin 1.000,00 TL, kira müddetinin bir yıl olduğu anlaşılmıştır.

**Dosya kapsamına celp edilen 2025/..... Dosya Numaralı Arabuluculuk Son Tutanağı**

**incelendi inde;** ba vuru sahibinin ....., kar ı tarafın ..... oldu u, uyu mazlık konusunun kira ili kisinden kaynaklı oldu u, ba vuru tarihinin 06/01/2025, arabuluculuk sürecinin bitti i tarihin 17/01/2025 oldu u ve arabuluculuk sonucunun görü me sonucunda anla amama oldu u anla ılmı tır.

**Dosya kapsamına sunulan dava konusu ta inmazın tapu senedi incelendi inde;** ta inmazın 18/03/2021 tarihinde kayıt ve tescil ile tam pay mülkiyet ile davacı adına kayıtlı oldu u anla ılmı tır.

**Davacıya ait UYAP üzerinden alınan TAKB S sorgu kaydı incelendi inde ;** dava konusu ta inmaz bilgisinde kayıtlı 1 ve 2 no'lu ba ımsız bölüm ile dükkan nitelikli ta inmaz bilgisinin davacı adına kayıtlı oldu u anla ılmı tır.

**Dosya kapsamına celbedilen Bursa Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2024/... Esas 2025/..... Karar sayılı ilamı incelendi inde;** Mü tekinin ..... (davalının e i) sanı ın ..... (davacı) oldu u, "...katılanın, sanı ın kiracısı oldu u, katılanın evden çıkmaması nedeniyle sanık ile katılan arasında anla mazlık ya andı ı, olay tarihinde sanı ın "hırsız, aç köpekler, çingene, adi, pislik kadın, at hırsız, adi kadın" ekinde katılana sözler söyleyerek hakaret etti i, katılanın sanıktan sözleri nedeniyle ikayetçi oldu u, yapılan yargılama neticesinde tüm dosya kapsamı dikkate alınarak sanı ın üzerine atılı hakaret suçunu i ledi inin sabit oldu u anla ılmakla sanı ın mü tekiye kar ı hakaret suçunu i ledi i ancak suç tarihi itibariyle kasıtlı bir suçtan mahkum olmaması nedeni ile sanık ..... (davacı) hakkında hükmün açıklanmasının geri bırakılmasına karar verildi i kararın 16/09/2025 tarihinde kesinle ti ine dair 23/09/2025 tarihli kesinle me erhinin düzenlendi i anla ılmı tır.

**Bursa Cumhuriyet Ba savcılı ı'nın 2023/..... Soru turma Sayılı 12/09/2024 tarihli kararı ile;"** Mü teki üpheli .....'nin sahibi oldu u evde mü teki üpheli .....nin kiracı olarak ikamet etti i, mü teki üpheli .....'nin kiracısı olan mü teki üpheli .....'yi evden çıkartmaya çalı tı ı, mü tekinin evi tahliye etmedi i için üphelinin söz konusu daireye farklı tarihlerde gelerek mü tekiye hakaret etti i, mü teki üpheli .....'nin mü teki üpheli .....'den kendisine hakaret ve tehdit etti ine ili kin ikayetçi oldu u, mü teki üpheli .....'nin mü teki üpheli .....'den kendisine iftira attı ı için ikayetçi oldu u, Yapılan soru turma sonucunda; mü teki üpheli ..... tehdit suçuna ili kin ikayetçi olmu ise de yapılan incelemede olay yerini gösterir kamera kaydı çözümlemesinde mü teki üpheli .....'nin tehdit içerikli söylemde bulundu una dair kayıt olmadı ı, mü teki üpheli .....'ye isnat edilen "Thedit" suçundan dolayı mü tekinin soyut iddiası dı nda ba kaca delil bulunmadı ı, Mü teki üpheli .....'nin üzerine atılı iftira suçunun yasal unsularının olu madı ı, mü teki üphelinin .....nin anayasal hakkı olan ikayet hakkının kullanımı kapsamında kaldı ı anla ılmakla, üpheli hakkında yüklenen suçtan kamu adına kovu turmaya yer olmadı ına," karar verildi i anla ılmı tır.

**Bursa Sulh Hukuk Mahkemesinin 2023/.....E., 2023/.....K. Sayılı dosya kapsamına celbedilen ilam incelendi inde ;** ..... Tarafından, ..... aleyhine i bu dava konusu ta inmaz için ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açıldı ı ve 07/12/2023 tarihinde davanın reddine karar verildi i anla ılmı tır.

**Mahkememiz 14/05/2025 tarihli celsesinde dinlenen davacı tanı ı .....**;"Davacı benim annem olur, davalı kiracımız olur, davalı bizim alt katta oturur, kendisi ile birlikte evde be ki i kalmaktadır, alt kat olmasına ra men sürekli bize gürültü ve ses gelmektedir, kapıları çarpıp duvara vurmalar ekinde kasıtlı bizi rahatsız edecek ekilde ses yapmaktadırlar, gece gündüz bu sesler sürekli olmaktadır, biz esasında alt kat daireye karde imi oturtmak istedik, karde im 27 ya ındadır, kendisi KPSS sınavına hazırlanaca ı için ona uygun bir ortam hazırlamak adına biz alt kattaki dava konusu ta inmazı davalıdan tahliye ederek karde imi oturtmayı dü ündük bu nedenle sorunlar ba ladı, biz onlara herhangi bir kasten ses gürültü yapmıyoruz, ben annem ile davalı arasında tartı ma vs bir olaya bizzat ahit olmadım ancak aralarında mahkemeye kadar giden bir süreç oldu, annem de dahil biz de alt kat olması sebebiyle de bu durumlardan oldukça rahatsızız sürekli bir huzursuzluk ve rahatsızlık vardır bu nedenle tahliyelerini istiyoruz, dedi. .Bilgim bundan ibarettir." ekinde beyanda bulundu u anla ılmı tır.

**Mahkememiz 14/05/2025 tarihli celsesinde dinlenen davacı tanı ı .....** ;"Davacı benim annem olur, davalı alt kom umuz aynı zamanda kiracımızdır, benim kendim oturmam için alt katı tahliye etmek istedik, bu ana kadar arada bir kapıyı çarptıkları gürültü yaptıkları oluyordu, annem de onları uyarmı tı, benim oraya ta inaca ımı söyledi imizde ise gürültü ve ses ço aldı, kasıtlı yapmaya ba ladılar, bunun dı nda anneme iftira attılar, aralarında davalar devam etmektedir, biz onlara kasten herhangi bir ey yapmıyoruz, biz ailem özellikle annem benim ta inmamı istedi i için tahliye talebinde bulundu, ben ders çalı mak için o tarihlerde evde ya lı babaannem de oldu u için böyle bir talepte

bulunmu tuk, evde huzurumuz kalmadı, gece gündüz sürekli gürültü yapmaktadırlar özellikle kasıtlı olarak duvara ve üst kata do ru vurmalar vardır, alt kattan geçi imizi engellemek için çöp bisiklet ve bir süri ayakkabı kapının önüne koymaktadırlar,.Bilgim bundan ibarettir" ekinde beyanda bulundu u anla ılmı tır.

**Mahkememiz 14/05/2025 tarihli celsesinde dinlenen davalı tam ı .....** ; "Davalı benim e im olur, u an 3.300 TL kira ödiyoruz, iki yıl önce kirayı artırmak istediler, biz ilk ba ta kabul ettik. Sonra bu arttırmalar devam etti, en son 6.000 TL artı ı kabul ettik, tahliye taahhütnameşi imzalatmak artını öne sürünce ve mahkemeye verince 6.000 TL yi kabul etmedik, olaylar bundan ba lamı tır, kızının oturma nedeni ile tahliye talebi tarafımıza söylenmedi, biz davacının dava dilekçesinde iddia etti i ekilde rahatsız edici hal ve hareketlerde bulunmuyoruz, ses gürültü yapmıyoruz, ancak davacı taraf bizi tahliye etmek için sabah altıda süpürge açtı ı ve olmayacak saatlerde duvarlara vuruldu u olmu tur, u anda bir sıkıntımız yok, davacı ilk ba larda evimize gelip bizi tehdit etti i olmu tur, u an da tehdit yoktur, ba kaca davacı ile e im arasında herhangi bir anla mazlık da yoktur, devam eden davalar vardır, benim çocuklarımın okulu oradadır, kızım lise 3 te dir seneye üniversite sınavına girecektir, ..... Lisesindedir tamamen e itim ve çocuklarım için evde oturmaktayım, Bilgim bundan ibarettir" ekinde beyanda bulundu u anla ılmı tır.

**Mahkememiz 14/05/2025 tarihli celsesinde dinlenen davalı tam ı .....** ; "Davacıyı aynı mahalle oturmaktan tanıyorum, davalı dayım olur, bir defasında ben sokakta mahallede iken ve yanımda ba ka dayımın gelini varken davacı yanımdan geçerek sözlü hakaret ile tam olarak anlayamamakla birlikte beddua ekinde sözler söyledi ini duyduk, sebebini bilmiyorum, benim yanımda olan ki iyi sanırım davalının e i sandı, biz de a kınlık ile ona do ru döndük annem de indi ona seslendi. Durup dururken bu ekilde bir olay oldu, sebebini bilmiyoruz, bunun dı nda taraflar arasında dava konusu ile ilgili olarak herhangi bir olaya ahit olmadık, ama ben dayımlara gitti imizde sürekli dayım bizi uyarır, ses ve gürültü yapmamamızı söyler sadece bizi de il herkesi uyarır, dayımlarda bu ekilde rahatsız edici bir olaya ahit olmadım, ayrıca üst kattan da bu ekilde rahatsızlık verici olaya ahit olmadım, .Bilgim bundan ibarettir" ekinde beyanda bulundu u anla ılmı tır.

### **Tüm Dosya Kapsamı ve Delil Durumu Birlikte De erlendirildi inde;**

Dava, akte aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ili kindir.

Türk Borçlar Kanun'unun 316. maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulundu u ta inmazda oturan ki iler ile kom ulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülü e aykırı davranması durumunda sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliyesine karar verilebilmesi için kiraya verenin konut ve çatılı i yeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılı ın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedece ini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılı ın giderilmemi olması gerekir. Di er kira ili kilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı i yeri kirasında, kiracının kiralananı kasten a ır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olaca ının anla ılması veya kiracının bu yükümlülü e aykırı davranı ının kiraya veren veya aynı ta inmazda oturan ki iler ile kom ular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Taraflar arasında 15/06/2020 ba langıç tarihli, 1 yıl süreli konut kira sözleşmesi mevcut oldu u hususunda ihtilaf bulunmamaktadır.

Dosya kapsamına alınan T. Bankası hesap hareketlerinden dava tarihi itibari ile ödenen kira bedelinin 3125,00 TL oldu u ve harcın yatırıldı ı anla ılmı tır.

Uyu mazlık, davaya konu kira sözleşmesine aykırı eylemin bulunup bulunmadı ı noktasından kaynaklanmaktadır.

Davacı ile davalı e i arasında arasında 30/08/2023 tarihinde meydana gelen kira ili kisi nedenli olayla ilgili Bursa Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2024/... Esas 2025/..... Karar sayılı dosyasıyla yapılan yargılama neticesinde davacı kiraya veren hakkında hakaret suçu nedeni ile hükmün açıklanmasının geri bırakılmasına dair karar verildi i ve anılan kararın kesinle ti i anla ılmı tır.

Yerle ik Yargıtay içtihatlarına göre kiralayan ve aile üyelerine kar ı yaralama, hakaret, tehdit gibi eylemler açıktan fena kullanım olarak kabul edilir. Bu durumda kiraya verenin kiracıya TBK 316/2 maddesinde belirtilen 30 günlük süreyi tanımasına gerek bulunmayıp, kiraya veren kira sözleşmesini derhal feshedebilir ve dava açmak için uyulması gereken bir süre bulunmamaktadır.

Konut ve çatılı i yeri kiralalarında, akde aykırılık hâlinde, kiracıya ihtar ke ide edilmeden kira

sözle mesinin feshedilece i durumlar BK'nın 256. maddesinde "açıktan açığı a fena kullanım" olarak nitelendirilmi ti. TBK'nın 316/3. maddesinde ise "kiracının kiralananana kasten a ır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olaca ının anla ılması veya kiracının bu yükümlülüğü e aykırı davranı ının kiraya veren veya aynı ta ınmazda oturan ki iler ile kom ular bakımından çekilmez olması" olarak belirtilmi tir (Kanık, Hikmet: Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuk Davaları, Ankara 2021, s. 1142). (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 23/12/2021 Tarih, 2017/1770E., 2021/1738K.)

**Dinlenen tanık anlatımları ve tüm dosya kapsamında taraflar arasındaki ili kinin husumete dönü tü ü anla ılmı tır.** Tanık beyanları , davalı e i ve davacı ile ilgili olarak Bursa Cumhuriyet Ba savcılı ının 2023/..... Soru turma Sayılı 12/09/2024 tarihli kararı ve Bursa Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2024/..... Esas 2025/..... Karar sayılı kararı kira ili kisinin çekilmez hale geldi ini do rular nitelikte kabul edilerek; TBK 316/3 maddesine göre tahliye talebinin kabulüne dair a a ıdaki ekilde hüküm kurulmu tur.

**HÜKÜM:(Nedenleri Yukarıda Açıklandı ı Üzere;)**

1-Davanın **KABULÜNE**, davalının ..... adresindeki ta ınmazdan **TAHL YES NE**,

2-Harçlar Kanunu gere ince alınması gereken 2.561,62 TL pe in harcın, ba langıçta alınan 683,10 TL harçtan mahsubu ile bakiye 1.878,52 TL'nin davalıdan alınarak **HAZ NEYE GEL R KAYDINA**,

3-Davacı tarafından sarf edilen 683,10 TL pe in harç, 281,80 TL ba vurma harcı, 352,50 tebligat/ posta gideri olmak üzere toplam 1.317,40 TL yargılama giderinin davalıdan alınarak davacıya **VER LMES NE**,

5- **2025/..... Dosya Numaralı** Arabuluculuk Tutana ı do rultusunda düzenlenen 3.340,00 TL sarf ücretinin davalıdan alınarak **HAZ NEYE RAT KAYDINA**,

6-Davacı tarafça (veya taraflarca) yargılama esnasında yatırılan gider avansından bakiye kalan tutarın karar kesinle ti inde HMK m.333 Maddesi ile Hukuk Muhakemeleri Kanunu Gider Avansı Tarifesinin 5. maddesi gere ince yatıran tarafa **ADES NE**, (*elektronik ortamda hesap numarası var ise bu numara üzerinden yok ise PTT aracılı ı ile adreste ödemeli gönderilmesine, gönderme masrafının avanstan kar ılanmasına*),

Dair; *davacı asilin ve davalılar vekilinin yüzüne kar ı*, HMK 341/2 GERE NCE KES N OLMAK ÜZERE VER LEN KARAR usulen okunup anlatıldı. 15/04/2026