

İhtiyaç Nedeniyle Tahliye İhtarname Örneği

(Not: Bu ihtarname, kira sözleşmesinin bitiş tarihinden en az 1 ay önce kiracıya **Noter** aracılığıyla tebliğ edilmelidir. İhtarnamenin süresinde gönderilmesi, dava açma süresini bir kira yılı uzatacaktır.)

İHTARNAMEDİR

İHTAR EDEN (KİRAYA VEREN) : [Ad Soyad] (TCKN: [TC Kimlik No])

ADRES : [İhtar Edenin Açık Adresi]

VEKİLİ : Av. [Avukat Adı Soyadı] (Varsa)

ADRES : [Avukatın Açık Adresi]

MUHATAP (KİRACI) : [Kiracının Adı Soyadı veya Şirket Unvanı]

ADRES : [Kiralanan Taşınmazın Açık Adresi]

KONU : [Kira Sözleşmesi Bitiş Tarihi] bitiş tarihli kira sözleşmesinin, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi uyarınca **GEREKSİNİM (İHTİYAÇ) NEDENİYLE** yenilenmeyeceği; taşınmazın sözleşme bitim tarihi itibarıyla tahliye edilerek boş ve eksiksiz bir şekilde tarafımıza teslim edilmesi ihtaridir.

AÇIKLAMALAR :

- Mülkiyeti tarafıma / müvekkilime ait olan ve halihazırda mülkünüzde bulunduğunuz "[Kiralanan Taşınmazın Açık Adresi]" adresindeki taşınmazda, [Sözleşme Başlangıç Tarihi] başlangıç tarihli ve [Sözleşme Süresi, Örn: 1 Yıl] süreli kira sözleşmesi kapsamında kiracı sıfatıyla bulunmaktasınız.
- Tarafımın / Müvekkilimin (veya TBK m. 350 gereği altsoy/üstsoy/eşinin), işbu kiralanan taşınmaza konut / işyeri olarak kullanmak üzere **gerçek, samimi ve zorunlu bir ihtiyacı** doğmuştur. (Buraya ihtiyacın somut nedeni yazılmalıdır. Örn: Müvekkilin oğlu [Oğlunun Adı] yakında evlenecek olup, şehirde oturabileceği başkaca bir konutu bulunmamaktadır / Müvekkil tayin sebebiyle bu şehre taşınacak olup bizzat kendisinin konut ihtiyacı hasıl olmuştur / Müvekkilin eşi [Eşinin Adı] yeni bir ticari faaliyete başlayacak olup işyeri olarak kullanıma tahsis edilecektir vb.)
- Yukarıda izah edilen gerçek ve zorunlu ihtiyaç sebebiyle; aramızdaki [Sözleşme Başlangıç Tarihi] başlangıç tarihli kira sözleşmesini, sözleşme bitim tarihi olan [Sözleşme Bitiş Tarihi] tarihi itibarıyla **YENİLEMEMEYECİMİZİ** ihtaren bildiririz.
- İşbu ihtarname ile; kiralanan taşınmazı en geç kira sözleşmesinin bitiş tarihi olan [Sözleşme

Bitiş Tarihi] gününe kadar tahliye etmenizi, taşınmazı boş, temiz ve borçsuz (aidat, elektrik, su, doğalgaz vb.) olarak anahtarlarıyla birlikte tarafımıza / müvekkilimize teslim etmenizi talep ediyoruz.

5. Aksi takdirde, kira sözleşmesinin bitimini takip eden yasal süre içerisinde Arabuluculuk yoluna başvurulacağını, akabinde Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde **İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davası** açılacağını; bu süreçte oluşacak tüm mahkeme masrafları, arabuluculuk ücretleri, noter giderleri ve avukatlık vekalet ücretinin tarafınıza yükletileceğini fazlaya ilişkin yasal haklarımız saklı kalmak kaydıyla ihtaren ve ihbaren bildiririz. [Tarih]

İHTAR EDEN (Veya VEKİLİ)

[Ad Soyad / Avukat Adı Soyadı]

[İmza]

(Noterlik Makamına: İşbu ihtarnamenin bir suretinin muhataba hızlı tebligat ile tebliğini, bir suretinin dairesinde saklanmasını, tebliğ şerhli bir suretinin de tarafıma verilmesini talep ederim.)

İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Dava Dilekçesi

(Not: Bu dava, Zorunlu Arabuluculuk süreci tamamlandıktan sonra "Anlaşamama Son Tutanağı" alındıktan sonra, taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'nde açılmalıdır.)

[İL/İLÇE ADI] NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

ARABULUCULUK DOSYA NO : 202... /

DAVACI : [Ad Soyad] (TCKN: [TC Kimlik No])

ADRES : [Davacının Açık Adresi]

VEKİLİ : Av. [Avukat Adı Soyadı] (Varsa)

ADRES : [Avukatın Açık Adresi]

DAVALI : [Kiracının Adı Soyadı veya Şirket Unvanı] (TCKN: [Biliniyorsa])

ADRES : [Kiralanan Taşınmazın Açık Adresi]

DAVA DEĞERİ : [Yıllık Kira Bedeli Toplamı - Örn: 120.000 TL]

(Not: Tahliye davalarında harca esas değer, davanın açıldığı tarihteki yıllık kira bedeli toplamıdır.)

KONU : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi uyarınca, davacının / müvekkilin (veya kanunda sayılan yakınlarının) konut/işyeri gereksinimi (samimi ve zorunlu ihtiyacı) nedeniyle davalının kiralanan taşınmazdan **TAHLİYESİNE** karar verilmesi talebimizdir.

AÇIKLAMALAR :

1. KİRA SÖZLEŞMESİ VE BİLDİRİM SÜRECİ:

Mülkiyeti müvekkilime / tarafıma ait olan, **[Taşınmazın Açık Adresi]** adresinde kain taşınmazda, davalı taraf [Sözleşme Başlangıç Tarihi] başlangıç tarihli ve [Sözleşme Süresi] süreli kira sözleşmesi uyarınca kiracı olarak oturmaktadır/faaliyet göstermektedir.

Kira sözleşmesinin bitiminden önce, davalıya [İhtarnameyi Çeken Noterlik Adı] Noterliği'nin [İhtarname Tarihi] tarih ve [Yevmiye No] yevmiye numaralı ihtarnamesi gönderilmiş olup, söz konusu ihtarname davalıya yasal süresi içinde [Tebliğ Tarihi] tarihinde tebliğ edilmiştir. İhtarnamede, sözleşmenin ihtiyaç sebebiyle yenilenmeyeceği ve taşınmazın dönem sonunda tahliye edilmesi gerektiği açıkça bildirilmiştir.

2. GERÇEK, SAMİMİ VE ZORUNLU İHTİYAÇ OLGUSU:

6098 sayılı TBK m. 350 gereği; kiraya veren, kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebilir.

Somut olayda, *[Burada ihtiyacın neden gerçek, samimi ve zorunlu olduğu Mahkemeyi ikna edecek şekilde, detaylı ve inandırıcı bir dille anlatılmalıdır. Örneğin:*

- Müvekkilin oğlu [Oğlunun Adı], [Tarih] tarihinde evlenmiş olup halihazırda eşiyle birlikte geçici olarak müvekkilin yanında kalmaktadır. Genç çiftin kendi düzenlerini kurabilmeleri için dava konusu eve acilen ihtiyaçları vardır.
- Müvekkil [Şehir] ilinde kirada oturmakta olup, çalıştığı kurumdan [Şehir/İlçe] bölgesine tayini çıkmıştır. Müvekkilin bu ilde dava konusu taşınmaz haricinde oturabileceği başkaca bir mülkü bulunmamaktadır. * Müvekkil uzun yıllardır yurtdışında yaşamakta olup, kesin dönüş yapmıştır ve kendi evinde oturmak istemektedir.]

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun yerleşik içtihatlarında da (Örn: YHGK 2017/3-2811 E.) belirtildiği üzere; ihtiyacın "devamlılık arzemesi", "gerçek ve samimi olması" ile "zorunlu olması" tahliye kararı verilmesi için yeterlidir. Müvekkilin durumu bu kistasları fazlasıyla karşılamaktadır.

3. ARABULUCULUK DAVA ŞARTININ YERİNE GETİRİLMESİ:

Davalı kiracının taşınmazı ihtarla rağmen tahliye etmemesi üzerine, 7445 sayılı Kanun ile değişik 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B gereğince dava şartı olan zorunlu arabuluculuk sürecine başvurulmuştur. Ancak [Tarih] tarihli Arabuluculuk Son Tutanağı'ndan da anlaşılacağı üzere taraflar arasında anlaşma sağlanamamış ve işbu davanın

açılması zarureti hasıl olmuştur.

HUKUKİ NEDENLER : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (m. 350 vd.), 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 6325 Sayılı HUAK, 4721 Sayılı TMK ve ilgili sair yasal mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER : Karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil bildirme ve yeni delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. Arabuluculuk Anlaşmama Son Tutanağı (Ekte dir),
2. Tapu Kayıtları (Celbi talep olunur),
3. [Tarih] Başlangıç Tarihli Kira Sözleşmesi,
4. [Noter Adı] Noterliği'nin [Tarih] tarih, [Yevmiye No] yevmiye numaralı İhtarname si ve tebliğ mazbatas ı,
5. İhtiyacın gerçekliğini ispatlayan belgeler (Örn: Nüfus kayıt örneği, evlenme cüzdanı, tayin belgesi, müvekkilin kirada oturduğunu gösterir kira sözleşmesi vb. - Ekte dir),
6. Emsal Yargıtay Kararları,
7. Tanık beyanları (Tanık isimleri ve adresleri bilahare Mahkemenize sunulacaktır),
8. Keşif, Bilirkişi incelemesi, yemin, isticvap ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda arz ve izah edilen ve re'sen gözetilecek nedenlerle; haklı ve hukuka uygun davamızın **KABULÜ İLE,**

1. Davalının, [Taşınmazın Açık Adresi] adresinde mukim kiralanan taşınmazdan **İHTİYAÇ (GEREK SİNİM) NEDEN İYLE TAHLİYESİNE,**
2. Yargılama giderleri, harçlar, arabuluculuk ücreti ile avukatlık vekalet ücretinin davalıya yükletilmesine karar verilmesini saygıyla ve vekaleten/asaleten arz ve talep ederim. [Tarih]

DAVACI (Veya VEKİLİ)

[Ad Soyad / Avukat Adı Soyadı]

[İmza]

EKLER:

- 1- Arabuluculuk Son Tutanağı aslı / e-imzalı sureti
- 2- Kira Sözleşmesi Sureti
- 3- İhtarname ve Tebliğ Şerhi Sureti
- 4- İhtiyacı İspata Yarar Belgeler (Evlilik cüzdanı, tayin evrakı, ikametgah vb.)
- 5- (Vekil varsa) Onaylı, Baro Pullu Vekaletname Sureti