

## KÜÇÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMES 'NE

**Dosya Numarası** : 2025/206 Esas

**Davalı** : Yıldız TEZEL (TCKN:41570006788)

**Adres** : Mehmet Akif Mahallesi Manolya Çıkmazı Rıza Altın Apt. No.14/8 K.çekmece stanbul

**Vekili** : Av. Fazıl Enes AKTA

**Adres** : zzzettin Çalı lar Caddesi No.47/2 Bahçelievler stanbul

**Davacı** : Sibel ÜNER (TCKN: 18413863778)

**Adres** : Atakent Mah. 206. Çıkamaz Sokak No.1/5 K.çekmece stanbul

**Vekili** : Av. Selvi DERTL

**Adres** : Güne li Mah. Cumhuriyet Caddesi No.47/8 Ba cılar stanbul

**Konu** : Huzurdaki haksız davaya kar ı usul ve esasa ili kin itirazlarımız ile cevaplarımızın sunulması ve davanın reddine karar verilmesi taleplerimizden ibarettir.

### Açıklamalar :

- 1- Müvekkilim Yıldız Tezel 05.02.2022 tarihinden bu yana i bu davaya konu "Mehmet Akif Mahallesi Manolya Çıkmazı Rıza Altın Apt. No.14/8 K.çekmece stanbul" adresinde bulunan ta ınmazda kiracı olarak ya amaktadır. Müvekkilim bu süreçte bir kiracıdan beklenen her türlü hassasiyeti göstermi , bütün kira ödemelerini günü gününe yapmı tır. Bu duruma ra men kiraya veren tarafından hukuka aykırı ve samimiyetten uzak ekilde i bu dava açılmı tır.
- 2- Kiraya veren i bu davayı açmadan önce defalarca müvekkilime kiranın arttırılması için talepte bulunmu tur. Bu talepler neticesinde müvekkilim yasal olarak ödemesi gereken kirayı ödeme konusunda duru sergilemi oldu undan dolayı esasen herhangi bir ihtiyacı bulunmayan kiraya veren i bu davayı açmı tır. Açılan dava samimi bir gereksinim olmaksızın açılmı tır.
- 3- Kiraya veren esasen söz konusu daireye ihtiyaç duymamaktadır. Dava dilekçesinde ortaya atımı oldu u iddiaların her biri ispata muhtaç iddialardır. Ülkemizde meydana gelen kiralık konut ihtiyacı ve kira bedellerindeki fahi artı lar sonucunda, kiraya veren kötü niyetli olarak müvekkili tahliye etmek istemektedir. Davacının bu davayı açmaktaki temel gayesi ihtiyaç sebebinden ziyade müvekkili kiralananı tahliye ederek, kiralananı daha yüksek bir miktara kiraya vermektir. Kiraya veren, gerek müvekkilime gerek e ine kar ı gerekse di er aile bireylerine kar ı defalarca kira zammından memnun olmadı ını ve kiraya zam yapma talebini iletmi tir. Bu taleplerden sonuç alamaması üzerine bu ihtiyacı dürüstlük kuralına aykırı ekilde öne sürmü tür. TBK m.350 gere ince açılan ihtiyaç nedeniyle tahliye davalarına ili kin Yargıtay içtihatlarında açıkça ifade



edildi i üzere; talep sahibinin konut ihtiyacının gerçe e dayalı, samimi ve mutlak suretle zorunlu olması gerekmektedir. Ancak somut olayda bu samimi ve mutlak zorunlu ihtiyaç söz konusu de ildir.

- 4- Dosyaya davacı tarafça sunulan kira kontratına göre 01.06.2024 tarihinde kiraya veren kiracı olarak ya amaya ba lamı tır. Bu kira kontratının imzalanmasından 10 gün sonra ise noterden verdi i bir tahliye taahhüdü sonucu söz konusu mecuru 12.06.2025 tarihinde tahliye edece ini taahhüt etmi tir. Bu durumda verilen tahliye taahhüdü her ne kadar hukuken geçerli bir taahhüt olsa da temel gayenin kiracı olan müvekkili çıkarmak oldu unu göstermektedir. Davacı kira sözleşmesini imzaladıktan 10 gün sonra söz konusu ta ınmazı çıkaca ını tahliye etmi tir. Ayrıca davalı tarafın ihtiyacını kar ılamaya müsait farklı ta ınmazları bulunmaktadır. Bu ta ınmazların tespiti söz konusu davanın haksızlı ını ortaya koyma noktasında önemli bir delildir. Bu sebeple davacı tarafa ve ailesine ait ta ınmaz tapu kayıtlarının celbi maddi hakikatin ortaya çıkması açısından önemli bir gerekliliktir. Ayrıca i bu davanın açılabilmesi için söz konusu ta ınmazların muvazaalı olarak satı larının yapılması olabilece i ihtimaline binaen pasif tapu kayıtlarının da celbi tarafımızca talep olunur.
- 5- Her ne kadar dosyaya davacının kiracı olarak ya adı na ili kin bir kira kontratı sunulmu olsa da bu kira kontratının muvazaalı olup olmadı ının ara tırılması gerekmektedir. Bu ba lamda söz konusu ta ınmaza ait su, elektrik ve do algaz faturalarının ilgili kurumlardan celbi ve kira bedeli olarak yapılan ödeme kayıtlarının kiraya verene gönderildi ine ili kin ödeme dekontlarının celbi gerekmektedir. Söz konusu kontratın samimi ve gerçek oldu unun ortaya çıkarılması için bu belge ve bilgilerin ilgili kurumlardan celbini talep ederiz.
- 6- Davacı tarafça kirada oturdukları evin 1+0 oldu u, kendilerine yetmedi i iddiasında bulunulmu tur. Ancak i in tuhaf tarafı u ki; davacı, 3 yıldır müvekkilim tarafından kiracı olarak kullanılan ta ınmazına, ekonomik artların de i mesinin ve konut kiralalarının artmasının ardından birdenbire ihtiyacı do mu tur. Davacı kiraya çıktı ı 01.06.2024 tarihinde söz konusu evin ihtiyaçlarına cevap verebilece i kanaatindeyken, kira artı oranı istedi i ekilde olmadı ında ve kira fiyatları arttı ında eve sı amamı , söz konusu eve ihtiyacı oldu unu beyan etmi tir. Bu silsile hayatın ola an akı na külliyen aykırı bir durumdur. Çünkü davacının hayatında herhangi bir de i iklik söz konusu de ilken bu ihtiyacın meydana geldi inin kabulü mümkün de ildir.
- 7- Davacı tarafın asıl amacı; müvekkil ile 2022 yılında akdedilen kira sözleşmesindeki kira bedelinde fahi artı lar yapamaması ve 5 yılı dolmayan kira akdine dayalı kira tespit davası açamamasından dolayı afaki ve mesnetsiz iddialar yaratmak suretiyle müvekkilin tahliye edilmesini sa lamaktır. Söz konusu iddialar da ihtiyacın samimi olmadı ını ortaya koymaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun 2. Maddesine göre, dürüstlük ilkesi gere ince herkes haklarını kullanırken dürüst davranmak ve bir hakkını kötüye kullanmamak mecburiyetindedir. Aksi halde hukukumuz, hakkın kötüye kullanımını korumamaktadır. Dolayısıyla müvekkil aleyhine ikame edilen i bu mesnetsiz davanın reddinin vekaleten talep ederiz.



**Hukuki Sebepler** : TMK, HMK, TBK ve sair ilgili yasal mevzuat.

**Hukuki Deliller** : Davacı tarafça sunulacak beyan ve delillere kar ı delil sunma hakkımızı saklı tutmak kaydıyla;

Davacı tarafa ve ailesine ait aktif ve pasif ta ınmaz kayıtları (Celbi Talep Olunur),

Davacı Tarafın Kiracı Olarak Oturdu unu ddia Etti i Ta ınmaza Ait Su, Do al Gaz ve Elektrik Abonelik Bilgileri (Celbi Talep Olunur),

Davacı Tarafça Kira Ödemelerinin Yapıldı ına li kin Banka Dekontları (Celbi Talep Olunur),

Tanık: Metin TEZEL (TCKN: 26143519438)- Mehmet Akif Mahallesi Manolya Çıkmazı Sokak No.14/8 K.çekmece stanbul,

Davacının kira artı ı talebinde bulundu una ili kin mesaj kayıtları,

Bilirki i ncelemesi,

Yemin ve her türlü yasal delil.

**Netice ve Talep** : Yukarıda izah edilen ve resen gözetilecek nedenlerle, fazlaya ili kin dava ve talep hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

- 1- Açılan mesnetsiz davanın reddine,
- 2- Yargılama gideri ve vekalet ücretinin davacıya bırakılmasına karar verilmesi vekaleten talep olunur.

03.04.2025

**Davalı Vekili**

**Av. Fazıl Enes AKTA**

*e-imzalıdır*

