**Yeni bir taşınmaz aldığımda kiracıyı hemen çıkartabilir miyim?**

Hayır.  Kiracıyı çıkartmanız için taşınmazı satın aldığınız gün dahil olmak üzere bir ay içinde ihtar çekmeli ve altı ay sonra dava açmalısınız.

Borçlar Kanunu 350.maddesine göre belirli süreli kira sözleşmelerinin sonundan itibaren bir aylık süre içinde de dava açarak yeni malikin ihtiyacı nedeniyle dava açarak tahliyesini isteyebilirsiniz.

**Yeni taşınmaz aldığımda taşınmazı kullanan kiracının sözleşmesi kendiliğinden fesholmuş olur mu?**

Hayır. Borçlar Kanunu 310.maddesine göre kira sözleşmesinin tarafı olursunuz. Kiracı Borçlar Kanunu 299 ve 313.maddelere göre kiracı kira bedellerini size ödemeye devam eder.

**Kira bedelini ödemeyen kiracıya karşı ne yapabilirim?**

Borçlar Kanunu 315.maddesine göre zamanı gelmiş kira bedelini ödemeyen kiracıya yazılı olarak ihtar göndererek en az 30 günlük süre vermelisiniz. Bu süre içinde ödeme yapmadığı takdirde sözleşmeyi feshedeceğinizi de belirtmelisiniz. Bu süre içinde ödeme yapmayan kiracının sözleşmesi fesholmuş sayılır. Buna dayalı olarak tahliye davası açabilirsiniz.

**Yeni malik olmak tek başına kiracıyı çıkarmak için yeterli midir?**

Hayır. Yargıtay 6.Hukuk Dairesinin 2016/3895 Esas ve 2016/4962 Karar sayılı 23.06.2016 tarihli kararı gereğince ihtiyaç iddianızı kanıtlamanız gereklidir. İhtiyaç iddianızı kanıtlamanız için kirada oturduğunuzu belgeyen kira sözleşmeniz, tanık beyanlarınız veya tahliye tehdidi altında iseniz buna ilişkin dava belgelerinizi açacağınız dava dilekçesine eklemenizde fayda vardır.

**İşyeri olarak kullanmak için satın aldığım taşınmazda kiracıyı çıkarmak için hangi kriterler aranmaktadır?**

Yargıtay 6.Hukuk Dairesinin 2015/11227 Esas ve 2016/4220 Karar sayılı ve 30.05.2011 tarihli kararı gereğince Borçlar Kanunu 351.maddesi gereği taşınmazı aldığınız gün dahil bir aylık sürede işyeri ihtiyacınız olduğunu belirterek kiracının tahliyesini istediğiniz ihtarnamenizi göndermelisiniz. Edinme tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye talepli olarak dava açabilirsiniz. Bu davada ihtiyaç iddianızı kanıtlamanız gereklidir.

Bu konuda Yargıtay 6.Hukuk Dairesinin 2015/11558 Esas ve 2016/4130 Karar sayılı 26.05.2016 tarihli kararı gereğince ihtiyaç gerçek, zorunlu ve samimi olmalıdır. Bu ihtiyacın dava süresi boyunca devam etmesi gerekir. Gerçekleşmemiş veya gerçekleşmesi uzun bir süre sonra olacak ihtiyaç iddiası kabul edilmez. Yine ihtiyaç unsurunun gerçek olarak kabul edilmesi için yeni malik olarak kirada dahi olsanız farketmeksizin kullandığınız işyerinin vasfı ile yeni satın aldığınız yerin vasıfları arasında mukayese yapılması için bilirkişi ve keşif yapılacaktır. Yeni satın aldığınız yer daha üstün ve işinize uygun olmalıdır. En az eşdeğer olması gerecektir.

Aynı yönde Yargıtay 3.Hukuk Dairesi 2017/5604 Esas, 2017/15003 Karar ve 1/11/2017 tarihli kararında şöyle karar vermiştir: işyeri ihtiyacı ile açılan davalarda ihtiyaçlı olan yeni malikin kirada olması halinde ihtiyaç iddiasının kabul edilmesi için ihtiyaçlı olan yeni malikin ya tahliye tehdidi altında bulunması ya da kirada bulunduğu taşınmazla yeni aldığı taşınmazın en azından eşdeğer olması gereklidir. Tahliye tehdidi iddiası davacı tarafından ileri sürülmediğinde mahkemece araştırma konusu yapılamazsa da eşdeğerlik veya yeni satın alınan taşınmazın daha üstün nitelikli olması ( yani yapılan işe daha uygun olması) konusu hakkında mahkemece bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gereklidir. Yerel mahkeme bu olayda ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğu yönünde karar vermişse de tüm deliller toplanarak uzman bilirkişi aracılığıyla yerinde keşif yapılarak ya da ek rapor alınarak taşınmazlar arası mukayesenin yapılması ve üstünlük vasfı olanın tespit eilmesinden sonra karar verilmesi gerekliliğine vurgu yapmıştır.