

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/11179

Karar No: 2018/5354

Karar Tarihi: 16.05.2018

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/11179 E. , 2018/5354 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacılar asıl dava dilekçesinde, davalı ile önceki malik arasında 01.04.1995 başlangıç, 31.12.1995 bitim tarihli kira sözleşmesi bulunduğunu, kiralananı 14.09.2007 tarihinde iktisap ettiklerini, davalının kira bedellerini ödemediği yada bazılarını eksik ödediği için aleyhinde ... 8.İcra Müdürlüğü'nün 2010/18245 esas ve 2010/19736 esas sayılı dosyaları ile icra takibi yapıldığını, ancak takibe konu kira bedellerini ihtardan önce ödemediğini belirterek iki haklı ihtar nedeni ile kira sözleşmesinin feshine ve davalının mecurdan tahliyesine karar verilmesini istemişler, birleşen davada ise ihtiyaç iddiası nedeniyle tahliye talebinde bulunmuşlardır.Davalı, şartları oluşmayan davanın reddini savunmuştur.Mahkemece her iki davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 15.02.2016 gün ve 2015/12965 E.-2016/969 K.sayılı ilamı ile "birleşen ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının reddine ilişkin temyiz itirazlarının reddine, ...iki haklı ihtar nedeniyle tahliye istemine ilişkin olarak verilen red kararında ise ...kira sözleşmesi 01.04.1995 başlangıç, 31.12.1995 bitim tarihli olup dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 6570 sayılı yasanın 11. maddesi gereğince sözleşme 01.01.1996 tarihinden itibaren aynı şartlarla birer yıllık sürelerle uzamış, davanın açıldığı tarihe nazaran 01.01.2011 tarihinde sona ermiştir. Bu durumda 17.01.2011 tarihinde açılan iki haklı ihtar dayanan dava süresinde olduğundan işin esasının incelenmesi gerektiği... " gerekçesiyle bozulmasına karar verilmiştir. Mahkemece bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonrasında davanın kabulüne, davalının taşınmazdan iki haklı ihtar nedeniyle tahliyesine karar verilmiş, bu karar davalı tarafından temyiz edilmiştir.Türk Borçlar Kanununun 352/2. maddesi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasının kira süresinin, bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması zorunludur. İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliyeye karar verilebilmesi için, kiracıya bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için yazılı olarak iki haklı ihtarın bulunulması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz.Olayımıza gelince: önceki malikle davalı arasında imzalanan

01.04.1995 başlangıç, 31.12.1995 bitim tarihli kira sözleşmesi geçerli olup, taşınmazı sözleşmeden sonra iktisap eden davacılar, Türk Borçlar Kanununun 310. maddesi gereğince sözleşmenin tarafı olur. Kira sözleşmesinde, kira bedellerinin her ayın başında peşin ödeneceği kararlaştırılmış olup bu düzenleme tarafları bağlar. Davacı davalının 01.01.2010-31.12.2010 kira yılı içinde iki haklı ihtar neden olduğunu ileri sürmüştür. Davacı tarafından 06.07.2010 tarihinde başlatılan icra takibinde ödeme emri, 06.08.2010 tarihinde tebliğ edilmiş bu icra takibi ile Eylül 2007 -Haziran 2010 tarihleri arası aylara ait kira bedellerinin ödenmesi istenmiş ve kira bedeli 06.08.2010 tarihinde ödenmiş olmakla, yapılan bu ilk ihtar haklıdır. İkinci ihtar konu olan 20.07.2010 tarihli ikinci icra takibi ile Temmuz 2010 yılının bakiye kira bedelinin ödenmesi istenmiş ise de; Temmuz ayı kira bedeli 06.07.2010 tarihinde yapılan ilk icra takibi sırasında sözleşmedeki ödeme gününe göre muaccel olup istenebilecek iken bölünerek ayrı icra takibine konu edilemeyeceğinden bu ikinci ihtar haklı sayılamaz. Bu durumda iki haklı ihtar şartı oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428.maddesi uyarınca hükmün **BOZULMASINA**, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 16.05.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.