

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/13989

Karar No: 2018/2523

Karar Tarihi: 15.03.2018

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/13989 E. , 2018/2523 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili 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

Davacı; taşınmazı 08.11.2010 da satın aldığını, önceki malikle yapılan sözleşmeyi kabul etmediğini ancak iyiniyetli olarak davalının taşınmazda kalmasına izin verdiğini, davalının ise hiç kira ödemediği gibi elektrik, su ve site aidat borçlarını da ödemediğini, buna ilişkin davalıya 20.07.2012 keşide tarihli ihtar gönderildiğini ileri sürerek, kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı; önceki malik ile yapılan 01.01.2007 başlangıç tarihli sözleşme gereği 2012 Aralık ayına kadar kira parasının ödendiğini savunarak, davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece; davacı yeni malikin davalıya satın alma ihtarını göndermediği gerekçesiyle davanın reddine dair verilen karar Yargıtay 6. Hukuk Dairesi Başkanlığı' nın 06.03.2014 tarih ve 2014/1060 E. 2014/2690 K sayılı ilamı ile; "Yeni malik tarafından, önceki malikle yapılan 01.01.2007 tarihli sözleşmeye dayanılarak 09.05.2011 tarihinde davalı borçlu ... aleyhine başlatılan ... 2. İcra Müdürlüğünün 2011/3134 sayılı takip dosyası ihtar niteliğinde olup, takip taleplerinde 4.900 TL ödenmemiş 7 aylık kira bedelinin tahsili talep edilmiştir. Davalı borçlu itiraz dilekçesinde kiracılık ilişkisine karşı çıkmayarak borcu olmadığını bildirmiştir. Bu durumda kiracılık ilişkisi kesinleşmiş olduğundan mahkemece önceki malikle yapılan 01.01.2007 tarihli kira sözleşmesi hükümleri üzerinde durulup, davacıya ihtar konusu alacağın içeriği de açıklattırılıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir." gerekçesi ile bozulmuştur.

Mahkemece; bozmaya uyma kararı verilerek yapılan yargılama sonucunda; davanın kabulüne dair verilen karar Yargıtay 6. Hukuk Dairesi Başkanlığı' nın 21.10.2015 tarih ve 2015/5969 E. 2015/8805 K sayılı ilamı ile; "Eski malikle yapılan sözleşme 01.01.2007 başlangıç tarihli, 6 yıl süreli ve yıllık kira bedeli 8.400-TL olup, kira bedelinin eve yapılacak tadilat karşılığı olduğu belirtilmiştir. Sözleşmenin özel hükümler 3. maddesinde; " Kiracının odalara, tuvalet ve balkonu tik ağacından yaptıracığı toplam keşif bedeli 55 milyar TL. olup evin tamamı yaptırıldıktan sonra karşılığında 2012 Aralık ayı sonuna kadar ücret ödemeyeceği" kararlaştırılmıştır. Bozma ilamımızda önceki malikle yapılan 01.01.2007 tarihli kira

sözleşmesinin yukarıda açıklanan özel hükmü üzerinde durulup sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiğine işaret edilmişken bozma kararı yerine getirilmeden karar verildiği görülmektedir. Öncelikle yukarıda açıklanan sözleşme hükmü üzerinde durulup gerekli araştırma ve inceleme yapıldıktan sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi isabetsiz olmuştur." gerekçesi ile bozulmuştur.

Mahkemece; bozmaya uyma kararı verilerek yapılan yargılama sonucunda; davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacının sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2- Davacının aidat bedelleri yönünden temerrüt nedeniyle tahliye talebine yönelik temyiz taleplerinin incelenmesine gelince;

Türk Borçlar Kanun'unun 310. maddesinde sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur düzenlemesi bulunmaktadır. Aynı kanun'un 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Kiracıya verilecek süre konut ve çatılı işyeri kiralarda en az otuz gün, ürün kiralarda en az altmış gün, diğer kira ilişkilerinde ise en az on gündür. Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta gözönünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödemede geçerlidir.

Somut olayda; davalı kiracı ile önceki malik arasında düzenlenmiş olan 01/01/2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin özel hükümler 2. maddesinde yan giderlerden olan elektrik, su ve aidat giderlerinin davalı kiracı tarafından zamanında ödeneceği kararlaştırılmıştır. Türk Borçlar Kanun'unun 315. maddesi hükmü uyarınca yan gider olan aidat borcunun ödenmemesi de temerrüt nedeniyle tahliye esas oluşturur. Sözleşmenin özel hükümler 3. maddesinde kiracının 2012 Aralık ayı sonuna kadar kira borcu olmadığı belirlenmiş ise de, 2. maddeye göre kiracı adiat bedellerini ödemek zorundadır. Davacının ... 2. İcra Müdürlüğü'nün 2011/3134 esas sayılı dosyası ile davalı aleyhine 09/05/2011 tarihinde haciz ve tahliye istemli olarak başlattığı icra takip dosyasında kira alacağı yanında ayrıca 1.925,00 TL aidat bedeli alacağını da talep ettiği görülmektedir. Bu durumda Mahkemece; yukarıda açıklanan ilkeler ışığında davacının talep ettiği adiat bedellerinin ödenip ödenmediği araştırılıp aidat alacağı yönünden temerrüt koşullarının oluşup oluşmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının sair temyiz talebinin REDDİNE, ikinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun

YARGITAY, 3. HUKUK DAİRESİ, E. 2017/13989, K. 2018/2523, T. 15.03.2018

geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 15.03.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.