

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/4950

Karar No: 2017/12941

Karar Tarihi: 28.09.2017

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/4950 E. , 2017/12941 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki tahliye davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen 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

Davacı, taraflar arasında 2013 yılında yapılan sözlü ve belirsiz süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, sözleşmeye göre yıllık kira bedelinin 1.500 TL olup davalıya gönderilen 09.07.2014 keşide tarihli ihtarname ile 2013 ve 2014 yıllarına ait kira bedelinin tahsilinin istendiğini, ihtarnamenin 10.07.2014 tarihinde davalıya tebliğ edilmesine rağmen ödeme yapılmadığını, ayrıca taraflar arasındaki kira sözleşmesinin süresinin sona erdiğini ve yine davalının akde aykırı davranışlar içerisinde bulunduğunu belirterek davalının kiralanan taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı,davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, süre bitimi ve akde aykırılık nedeniyle tahliyeye ilişkin davaların reddine, temerrüt nedeniyle tahliyeye ilişkin davanın ise kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle tahliyeye 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 kiralalarında en az otuz gün, ürün kiralalarında en az altmış gün, diğer kira ilişkilerinde ise en az on gündür.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesi , kiralananın vasfı (zeytinli bağ) itibari ile hasılat kirasına ilişkindir. TBK'nun 362/2 maddesi gereğince, ihtarnamede hasılat kiralalarında en az 60 günlük ödeme süresi verilmesi gerekirken hasılat kirasına konu olan dava konusu taşınmazın kira alacağının tahsili için gönderilen ihtarnamede 60 gün yerine 30 günlük ödeme süresi verildiği görülmektedir. Bu haliyle davaya dayanak ihtarname tahliyeye yönelik hukuki sonuç doğurmayacağından tahliye isteminin bu nedenle reddi gerekirken yazılı şekilde kabul kararı verilmesi doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ :Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince

YARGITAY, 3. HUKUK DAİRESİ, E. 2017/4950, K. 2017/12941, T. 28.09.2017

davalı yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 28.09.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.