

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/7358

Karar No: 2017/16789

Karar Tarihi: 30.11.2017

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/7358 E. , 2017/16789 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalı 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; kira sözleşmesine göre aylık kira bedelinin 350 TL olduğunu, yıllık ÜFE artışı ile 01.11.2014 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 363 TL, 01.11.2015 tarihinden itibaren aylık 405 TL olması gerektiğini, ancak davalının artış yapmadığını, yıllık eksik ödenen farkın ödenmesi için ihtar gönderdiklerini ancak kira farkının ödenmediğini ileri sürerek davalının temerrüt nedeniyle tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı, sözleşmede artış maddesi bulunmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Kira akdinin sona erme sebeplerinden biri de kiracının temerrüdü olup kira parasının ödenmemesi veya geç ödenmesi durumunda akdin feshinin biçim ve koşulları 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinde (818 Sayılı BK.nun 260.maddesi) düzenlenmiştir. Buna göre, 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.

Kural olarak kira ilişkisinin varlığını ve aylık kira bedelinin ne kadar olduğunu ispat külfeti davacıya, davalı tarafından kabul edilen kira bedelinin ödendiğinin ispat külfeti ise davalıya düşer.

Taraflar arasında imzalanan 01.11.2013 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede aylık kira bedeli 350 TL olarak kararlaştırılmış, sonraki yıllar kira bedelinin artırılacağına dair bir düzenleme

yapılmamıştır. Davacı, dava dilekçesinde kira bedellerinin yıllık ÜFE artışına göre ödenmediğinden bahisle temerrüt nedeniyle tahliye talep etmiş ise de, sözleşmede artış maddesi bulunmamakla davaya konu kira tutarının ispatı kiraya verene aittir. Davacının tek yanlı kira oranı ve kira bedeli belirlemesine

itibar edilemez. Davacı kiraya veren, kira miktarınının ÜFE ile artırılacağını ispat edemediğine göre, aylık kiranın sözleşmede yazılı olan 350 TL olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda, mahkemece, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

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 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, 30.11.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.