

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2019/5073

Karar No: 2020/3938

Karar Tarihi: 07.07.2020

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2019/5073 E. , 2020/3938 K.

MAHKEMESİ: ... BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 36. HUKUK DAİRESİ

Taraflar arasında ilk derece mahkemesinde görülen itirazın iptali davasının kısmen kabulüne dair verilen karar hakkında bölge adliye mahkemesi tarafından yapılan istinaf incelemesi sonucunda; davalının istinaf başvurusunun reddine, davacının istinaf talebinin kısmen kabulüne yönelik olarak verilen kararın, süresi içinde duruşmalı olarak incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmekle; daha önceden belirlenen 07.07.2020 tarihli duruşma günü için yapılan tebligat üzerine davacı vekili Av. ... ve davalı vekili Av. ... geldi. Açık duruşmaya başlandı ve hazır bulunanların sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra işin incelenerek karara bağlanması için saat 14.00'e bırakılması uygun görüldüğünden, belli gün ve saatte dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

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

Davacı; mülkiyeti kendisine ait taşınmazı 01.05.2012 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesiyle davalıya kiraya verdiğini, sözleşmeye göre yıllık kira bedelinin 72.000USD olup, kira bedelinin her kira dönemi başında 10 gün içinde ödeneceğinin, her yıl %5 oranında artırıma gidileceğinin ve aidat bedellerinin kiracı tarafından ödeneceğinin kararlaştırıldığını, sözleşmenin takip eden yıllar yenilenerek kira ilişkisinin devam ettirildiğini; davalının yıllık kira bedelinin 01.05.2015 tarihinde peşin ödemesi gerekirken ödemediğini haklı bir neden olmadan ve kendi rızası hilafına taşınmazı tahliye ettiğini, taşınmazın tahliyesi durumunda da davalının dönem sonuna kadar olan kira bedelleri ve site aidatlarını ödemek zorunda olduğunu belirterek;İcra Müdürlüğünün 2016/8413 Esası üzerinden davalı aleyhine; 2015 Yılı Eylül ayı ile 2016 Yılı Nisan ayları arası 55.560USD kira alacağı, 3.476,79USD işlemiş faiz ve aylık 2.187,57 TL aidat bedeli karşılığı 35.001,12 TL aidat

alacağı olmak üzere toplam 59.039,73USD ve 35.001,12TL'nin tahsili için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali ile takibin devamına, davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesini istemiştir.

Davalı; kiralanan taşınmazı tahliye edeceğini ihtarname ile davacı kiraya verene bildirdiğini ve davacının bu durumu kabul ederek 3 aylık kira bedelinin ödendiğini, ihtarname sonrası satın alınan taşınmazlardaki tadilatların gecikmesi nedeniyle Ağustos ve Eylül Ayı kira bedelleri de ödenerek dava konusu taşınmazı davacının da bilgisi dahilinde 01.10.2015 tarihinde tahliye ettiğini, davacıdan 10.000USD depozito alacağı olmasına rağmen davacı tarafından aleyhine haksız ve mesnetsiz olarak icra takibi yapıldığını savunarak; davanın reddini istemiştir.

İlk derece mahkemesince; taşınmazın 01.20.2015 tarihinde tahliye edildiği, bu tarihe kadar olan kira ve aidat bedellerinin ödendiği; ancak, erken tahliye nedeniyle sözleşmenin 9. maddesine göre feshi ihbar süresi olarak 3 ay belirlendiğinden davacının 3 aylık makul süre kirası ve bu döneme ilişkin aidat bedellerinden sorumlu olacağı ve depozito bedelinin mahsubu sonucu davanın kısmen kabulü ile 10.837,25USD kira alacağı, 780,96USD faiz ile 17.500,56TL aidat alacağı üzerinden itirazın iptaline ve icra inkar tazminat isteminin yasal koşulları oluşmadığından reddine karar verilmiştir.

İlk derece mahkemesi kararına karşı, taraflarca istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

Bölge Adliye Mahkemesince; davalının istinaf başvurusunun Hukuk Muhakemeleri Kanununun 353/1-b.1 maddesi gereğince esastan reddine; davacının istinaf başvurusunun kabulü ile, dava konusu taşınmazın kira dönemi sonuna kadar kiraya verilmediği, bu nedenle davalının dönem sonuna kadar olan kira bedellerinden sorumlu olduğu gerekçesi ile itirazın, 38.620,25USD kira alacağı, 2.965,17USD faiz ve 35.001,12TL aidat alacağı yönünden iptaline ve asıl alacağın %20si oranında icra inkar tazminatına karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1-)Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı bilgi ve belgelere, özellikle temyiz olunan bölge adliye mahkemesi kararında yazılı gerekçelere göre, davalının sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2-) Davalı tarafın makul süre kira alacağına ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı erken tahliye ettiği durumda; kural olarak Türk Borçlar Kanununun 325. maddesine göre, anahtar teslim tarihine kadar kira bedelinden, anahtar teslim tarihinden itibaren ise kiralananın aynı şartlarda kiraya verilebileceği makul süre kira bedeli ile sorumludur. Bununla birlikte, TBK'nın 112. maddesi göndermesi ile aynı kanunun 52. maddesi uyarınca, kiraya verenin bu yerin yeniden kiralınması konusunda gayret göstermesi, böylece zararın artmasını önlemesi için kendisine düşen ödevi yapması gerekir. Bu durumda kiraya verenin zararı, tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira bedelinden ibarettir.

Somut olayda; davada dayanan ve hükme esas alınan 01.05.2012 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli kira sözleşmesinin "Hususi Şartlar" bölümünün 9. maddesinde "...Kiracı, 3 ay öncesinden noter vasıtasıyla kiralayana ihbarda bulunmak kaydıyla kiralananı tahliye edebilecektir. Bu takdirde, fiilen kullanılmayan aylara ilişkin kira bedelleri, mal sahibi binayı tekrar kiraya verdiğinde kiracıya tekrar iade edilecektir" şeklinde ihbar şartına yer verilmiştir.

Tarafların serbest iradesi ile konulmuş bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Sözleşmede tarafların makul süreyi 3 ay olarak belirlediği ve davalı kiracı ihbar koşuluna uymadan taşınmazı tahliye ettiğine göre, tahliye tarihinden itibaren sözleşmede kararlaştırılan 3 aylık makul süre tazminatına karar verilmesi gerekirken, yanılıgılı değerlendirme ile yazılı şekilde 7 aylık makul süre tazminatı üzerinden hüküm tesisi doğru değildir.

3-) Hükmedilen icra inkar tazminatına ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

İcra ve İflas Kanunu'nun 67.maddesinin 2. fıkrası gereğince, icra tazminatına hükmedilebilmesi için, borçlunun takip sırasında ödeme emrine itiraz etmesi ve alacaklının alacağını mahkemede dava ederek

haklı çıkması yasal koşullardandır. Borçlunun itirazının kötünietli olması ise yasal koşul değildir. İcra tazminatı, aleyhindeki icra takibine itiraz eden ve işin çabuk bitirilmesine engel olan borçluya karşı konulmuş bir yaptırımdır. Bunlardan başka, alacağın likit ve belli olması da gerekir. Alacağın gerçek miktarının belli, sabit veya borçlu tarafından belirlenebilir olduğunun kabulü için borcun bütün unsurlarının bilinmekte ya da bilinmesi gerekmektedir. Böylece borçlu tarafından borcun tutarının tahkik ve tayini mümkün ise; başka bir ifadeyle borçlu yalnız başına ne kadar borçlu olduğunu tespit edebilir durumda ise, alacağın likit ve muayyen olduğunun kabulü zorunludur.

Olayımıza gelince; icra takibinin davalının taşınmazdan erken tahliyesi nedeniyle mahrum kalınan kira bedeli yönünden yapıldığı, bu itibarla, tazminat niteliğinde bulunan ve likit olmayan makul süre kira bedeline ilişkin olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda yukarıda açıklanan yasal kuralların ışığında takip konusu alacak değerlendirildiğinde, kabul edilen miktar üzerinden icra tazminatına hükmedilmesi usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte belirtilen nedenlerle davalının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci ve üçüncü bentte açıklanan nedenlerle davalının temyiz itirazlarının kabulü ile temyiz olunan bölge adliye mahkemesi kararının HMK'nın 371 inci maddesi uyarınca davalı yararına BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 2.540TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine, HMK'nın 373 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca dosyanın kararı veren bölge adliye mahkemesine gönderilmesine, 07.07.2020 tarihinde oy birliği ile karar verildi.