

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2020/2712

Karar No: 2020/5504

Karar Tarihi: 07.10.2020

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2020/2712 E. , 2020/5504 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklanan alacak davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde taraflarca temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

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

Davacı, taraflar arasında 15/09/2011 başlangıç tarihli 1 yıl süreli "Soğuk Depo Oda Kiralama Sözleşmesi" imzalandığını, sözleşmeye göre kira bedelinin altı aylık peşin ödeme ile yapılması halinde aylık kira parasının 17.795,00 TL, aylık olarak peşin ödeme yapılması halinde ise 18.200,00 TL olduğunu, davalının 15/09/2012 dönemi kira bedelini süresinde ödememesi nedeniyle 08/12/2012 tarihli ihtarname gönderildiğini, kiralananın 15/03/2013 tarihli tahliye tutanağı ile yasal haklar saklı tutularak teslim alındığını belirterek davalı tarafından sözleşmenin süresinden önce haksız feshi nedeniyle boş kalan aylar kirası olarak şimdilik 38.224,00 TL ile zarar ziyan bedeli olarak 1.500,00 TL nin 15/10/2012 tarihinden itibaren işleyecek en yüksek reeskont ticari faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı, davacıya ait tüm hak ve alacakların eksiksiz ödendiğini, sözleşmedeki 27. madde gereğince sözleşmenin bir yıl yenilenmiş olduğunu, sonraki dönemle ilgili keşide edilen faturalardan da bu durumun açıkça anlaşılabileceğini, 24/01/2013 tarihli ihtarname ile sözleşmenin 15/03/2013 tarihinde feshedilerek kiralananın bu tarihte tahliye ve teslim edileceğinin davacıya bildirildiğini, bu duruma göre kalan aylar kira bedelinin talep edilemeyeceğini belirterek taşınmazın altı aylık süre sonunda tahliye edilmiş olması nedeniyle davanın reddini dilemiştir.

Yapılan yargılama sonucu Mahkemece; davanın kısmen kabulü ile, dava konusu taşınmazda meydana gelen 280,00 TL hasarın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, boş kalan aylara ait kiralara tahsiline yönelik talebin reddine karar verilmiş; Hükmün davacı tarafından temyizi üzerine Dairemizin 25.04.2018 tarih, 2018/1947 Esas 2018/4445 Karar sayılı ilamıyla, davacının sair temyiz itirazlarının reddine karar verildikten sonra "...sözleşme süresine uyulmadan kiralanan tahliye edilmiş olduğundan davacı makul süre kira bedelini talep edebilir. Yargılama sırasında Hukukçu ve Makina Mühendisi bilirkişiler verdikleri raporlarında; kira sözleşmesine konu kiralanan soğuk depo odasının halen boş olduğunu, kiralananın yeniden kiralanmaya elverişli halde bulunduğunu, kiralananın üç aylık süre içerisinde yeniden kiraya verilmesinin mümkün olabileceğini tespit etmişlerdir. Bu durumda

mahkemece, bilirkişi tarafından tespit edilen üç aylık makul süreye göre talep hakkında karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle bu istemin reddine karar verilmesi doğru değildir.

" gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece, bozma ilamına uyularak yapılan yargılama neticesinde davanın kısmen kabulüne aylık kira bedelinin 18.200 TL üzerinden üç aylık kira bedeli olan 54.600 TL olması gerekirken talep ile bağlı kalınarak 38.244 TL kira bedelinin davacı tarafça farklı tarihlerde ihtarnameler gönderildiğinden dava tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, dava konusu taşınmazda meydana gelen 280 TL hasarın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş; Hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosya kapsamına, toplanan delillere, kararın bozmaya uygun olmasına göre davacının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde değildir.

2- Davacının hükmedilen aylık kira bedeline yönelik temyiz itirazlarına gelince;

HMK'nın ispat yükünü düzenleyen 190. maddesine göre ispat yükü; kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 6. maddesi gereğince de, kural olarak, herkes iddiasını ispat etmekle yükümlüdür.

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. Davacının talep ettiği yıllık kira miktarı HMK'nın 200. maddesi uyarınca belirlenecek senetle ispat sınırının üzerinde ise davacı kira bedelini yazılı belge ile kanıtlamak zorundadır. Yazılı delille kanıtlanmadığı takdirde ise davalının kabulünde olan miktar esas alınmalıdır. Yine davalı da aynı koşullar altında yıllık kira bedelinin senetle ispat sınırının üzerinde olması durumunda kira borcunun ödendiğini yazılı belge ile ispat etmelidir.

Taraflar arasında 15/09/2011 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda herhangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, tahliye tarihi itibarıyla ödenmekte olan güncel kira bedeli konusundadır. Kiranın başlangıç tarihi itibarıyla ödenmekte olan altı aylık peşin kira bedeli 17.792 TL+KDV olup aylık ödenmesi halinde ise kira bedeli 18.200 TL+KDV olarak belirlenmiştir. Sözleşmenin 25. maddesinde "Sözleşmenin uzaması durumunda kira bedelinin % 60lık kısmına 1 yıllık TÜİK tarafından açıklanan TEFE-ÜFE ortalaması nispetinde artış yapılacaktır. Elektrik birim fiyatlarında meydana gelen artış aynı nispette kira bedelinin % 40ına elektrik birim fiyatı artışının geçerli olduğu ay itibarı ile eklenecektir." düzenlemesi yer almaktadır. Taraflarca belirlenmiş olan bu artış şartı geçerli olup tahliye tarihi sözleşmenin uzadığı döneme denk gelmekle makul süre kira bedeline hükmederken sözleşmedeki bu artış şartının da dikkate alınması gerekmektedir.

Buna göre, Mahkemece, taraflar arasında güncel ödenen kira bedelinin miktarı konusunda uyuşmazlık bulunduğundan, kira sözleşmesindeki artış şartı uygulanmak suretiyle tahliye tarihindeki ödenmesi gereken kira bedelinin tespit edilip (davacının bildirdiği aylık kira bedeli miktarını geçmemek kaydıyla) bu değer üzerinden 3 aylık makul süre kira bedeline hükmedilmesi gerekirken, sözleşmedeki artış şartı

dikkate alınmaksızın kira sözleşmesinin başlangıç tarihindeki kira bedeli üzerinden davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması hatalıdır.

3- Davacının hükmedilen faizin başlangıç tarihine ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

Davacı, tahliye tarihi sonrası davalıya göndermiş olduğu 22.03.2013 keşide tarihli ihtarnamesiyle, kira bedellerinin ihtarnamenin tebliği tarihinden itibaren 3 gün içerisinde ödenmesini talep etmiştir. Söz konusu ihtarnamenin tebliğ edilip edilmediği hususu araştırılarak tebliğ edilmiş olması halinde ihtarnamede verilen 3 günlük sürenin son bulmasıyla birlikte temerrüt şartları oluştuğundan hükmedilecek makul süre tazminatına bu tarihten itibaren faiz işletilmesi gerekirken Mahkemece, dava tarihi itibarıyla faize hükmedilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda 1 nolu bentte açıklanan nedenlerle davacının sair temyiz itirazlarının reddine, 2 ve 3 nolu bentlerde açıklanan nedenlerle davacının temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440. maddesi gereğince tebliğden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07/10/2020 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.