

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2021/1573

Karar No: 2021/5531

Karar Tarihi: 26.05.2021

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2021/1573 E. , 2021/5531 K.

MAHKEMESİ:İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 35.HUKUK DAİRESİ

...

Taraflar arasında ilk derece mahkemesinde görülen alacak davasının kısmen kabulüne dair verilen karar hakkında bölge adliye mahkemesi tarafından yapılan istinaf incelemesi sonucunda; davacı tarafın istinaf başvurusunun esastan reddine yönelik olarak verilen kararın, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin 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; davalı kiraya veren ile aralarında 27/06/2014 başlangıç tarihli, iki yıl süreli konut kira sözleşmesi bulunduğunu, kiralanananda hırsızlık olayının meydana geldiğini, kiralananın kapısının kırıldığını, uyarılara rağmen kiraya verenin mecuru kullanıma uygun hâlde bulundurmadığını, bu nedenle kira sözleşmesinde yazılı olan süre sona ermeden sözleşmeyi haklı olarak feshettiğini belirterek peşin ödemiş olduğu kira bedelleri ile güvence bedelinin iadesine karar verilmesini talep etmiş; yargılama sırasında kira alacağının 77.333 USD, güvence bedeli alacağının ise 7.249 USD olduğu gerekçesiyle davasını ıslah etmiştir.

Davalı; kiralananın kira sözleşmesindeki şartlara uygun bir şekilde davacı kiracıya teslim edildiğini, sözleşme süresi sona ermeden sözleşmenin haksız olarak feshedilerek kiralananın tahliye edildiğini, davacı kiracının kira bedelinin ve güvence bedelinin iadesini isteme hakkının bulunmadığını ileri sürerek davanın reddine karar verilmesini dilemiştir.

İlk derece mahkemesince; davacı kiracının kiralananı usulüne uygun bir şekilde tahliye ettiğini ispatlayamadığı gerekçesiyle davalı kiraya verenin bildirmiş olduğu tahliye tarihine itibar edilmek suretiyle davanın kısmen kabulüne, 6.205,36 USD'nin davalıdan tahsiline, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir.

İlk derece mahkemesinin kararına karşı, davacı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. Bölge adliye mahkemesince, davacının istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş; hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı bilgi ve belgelere, özellikle temyiz olunan kararda yazılı gerekçelere göre, davacının sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2-Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerekir. Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiralayan tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır. Anahtarın kiralayana teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakıa olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispat edileceği hususu, yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle, dava tarihinde yürürlükte bulunan 6100 sayılı HMK'nın 200. ve 201. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir; tanık dinlenemez.

Somut olayda; davacı kiracı tarafından davalıya hitaben sözleşmenin feshine ilişkin keşide edilen ihtarnamenin 10/04/2015 tarihinde, sözleşmede bildirilen adreste davalının annesine tebliğ edildiği, davalının 28/04/2015 tarihinde keşide ettirmiş olduğu ihtarname ile davacının ihtarnamesine cevap vererek kira sözleşmesinin feshinin kabul edilmediğini bildirdiği, davacı tarafından 05/08/2015 tarihinde sulh hukuk mahkemesinden kiralananı ait anahtarların teslimi hususunda tevdi mahalli tayini talebinde bulunulduğu, ancak sulh hukuk mahkemesince anahtar teslimine ilişkin taraflar arasında henüz bir ihtar olmadığı gerekçesiyle tevdi mahalli tayini talebinin reddine karar verildiği, davacının bu defa PTT aracılığıyla 13 adet anahtar davalının kira sözleşmesinde yer alan adresine gönderdiği ve anahtarların bu adreste 28/08/2015 tarihinde davalının annesine teslim edildiği, davacının anahtar tesliminin gerçekleştiğine ilişkin davalıya noter marifetiyle ayrıca bir ihtarname göndermiş olduğu, bu ihtarnamenin de 10/09/2015 tarihinde yine aynı adreste davalının bizzat kendisine tebliğ edildiği anlaşılmaktadır.

Taraflar arasındaki 01/06/2014 başlangıç tarihli 2 yıl süreli aylık 11.000USD bedelli kira sözleşmesi konusunda her hangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 11. maddesinde, ön sayfada belirtilen adreslerin geçerli ihbar adresleri olduğu ve değişiklik bildirilmediği sürece bu adreslere yapılacak tebligatların kabul edilmiş sayılacağı düzenlenmiştir.

Bir hakkın dürüstlük kuralına aykırı olarak kullanılması suretiyle başkasına bir zarar verilmesi hakkın kötüye kullanımını oluşturur. TMK'nun 2/1 hükmü herkesin haklarını, toplumda geçerli doğruluk dürüstlük ve iş ilişkilerinin gerektirdiği karşılıklı güven anlayışına uygun olarak kullanmasını emreder. Diğer bir deyişle Medeni Kanunun 2. maddesinde yer alan dürüst davranma yükümlülüğü "hakların kullanılması" ve "borçların yerine getirilmesinde" söz konusu olur. Hakkın kullanımı ölçütünü Medeni Kanuna göre dürüstlük kuralları verir. Dürüst davranma ise "bir hak sahibinin hakkını kullanırken veya bir borçlunun borcunu yerine getirirken iyi ve doğru hareket etmesi yani dürüst, namuskar, makul, fiilinin neticesini bilen, orta zekalı her insanın benzer hadiselerde takip edecek olduğu yolda hareket etmesi" anlamındadır. O halde bir hak sahibi hakkını kullanırken veya bir borçlu borcunu yerine getirirken yukarıda belirtilen ilkelere uygun hareket etmek durumundadır; aksi halde, haklarını kötüye kullandıkları sonucuna varılabilecektir. Bununla birlikte hemen belirtmelidir ki, hakkın kötüye kullanımı kurumu hukukun şekilciliğinden doğan sertliği gidermek maksadıyla ortaya çıkmıştır. Zira hukuk kuralları

tarafından kişilere tanınan yetkilerin olduğu gibi kullanılması, diğer kişiler için çoğu kez katlanması güç olan sonuçlar doğurabilecektir. İşte bu noktada TMK'nun 2/II. maddesi oldukça büyük önem taşımakta olup, gerçekleşen her somut olayda hakim tarafından ayrıca takdiri gereken de bir kurumdur (HGK 21.09.2011 T, 2011/15-494 E, 2011/555 K.).

Bu açıklamalar neticesinde; her ne kadar Dairemiz ilke kararları, anahtar teslim işleminin yukarıda belirtilen usul çerçevesinde yapılması ve yazılı delil ile ispatlanması gerektiği yönünde ise de; somut olayda, davacı kiracının anahtar teslimi sırasında çaba sarf etmiş olduğu, netice itibariyle kiralananana ait 13 adet anahtarın sözleşmede bildiren adreste davalının annesine teslim edilmiş olduğu, davalının anahtar tesliminin halen usulüne uygun bir şekilde gerçekleşmediği iddiasının hakkın kötüye kullanılmasını teşkil edeceği anlaşılmakla kiralananana ait anahtarların 28/08/2015 tarihinde kiraya verene tesliminin gerçekleştiğinin kabulü gerekmektedir.

Hal böyle olunca, Mahkemece, davacı kiracının kiralananın kullanım süresi olan 28/08/2015 tarihine kadar tahakkuk eden kira bedeli ile birlikte makul süre kira bedeli alacağından sorumlu olduğu göz önünde bulundurularak uyuşmazlığın çözümü gerekirken, hakkın kötüye kullanımına sebep olacak şekilde davacı kiracının kira sözleşmesi süresinin tamamına ilişkin kira bedelinden sorumlu tutulması hatalı olup bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının sair temyiz itirazlarının REDDİNE, ikinci bentte açıklanan nedenlerle 6100 sayılı HMK'nun 373/1 maddesi uyarınca temyiz olunan bölge adliye mahkemesi kararının kaldırılmasına, aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca ilk derece mahkemesi kararının BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, dosyanın ilk derece mahkemesine, kararın bir örneğinin de bölge adliye mahkemesine gönderilmesine, 26/05/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.