

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2023/5323

Karar No: 2024/372

Karar Tarihi: 24.01.2024

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2023/5323 E. , 2024/372 K.

MAHKEMESİ:Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI: 2015/663 E., 2015/739 K.

Taraflar arasında karşılıklı görülen tazminat ve alacak davalarından dolayı yapılan yargılama sonunda Mahkemece asıl davanın reddine, karşı davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davacı/karşı davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairece Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Davalı/karşı davacı vekili tarafından Dairece verilen kararın düzeltilmesi istenilmiş olmakla; kesinlik, süre ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, karar düzeltme dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkilinin, davalıya ait taşınmazı farklı branştan doktorların bir arada çalışacağı muayane olarak kullanmak üzere 15.09.2012 tarihli kira sözleşmesi ile kiraladığını, yapılan ruhsat başvurusu neticesinde kiralanda birtakım eksiklikler tespit edilerek uygunluk raporu verilmediğini, davalının yangın çıkış kapısının olduğu yeri bir başka kiracısına tahsis etmesi nedeniyle yangın çıkış kapısının kapalı durumda olduğunun tespit edildiğini, bu eksikliklerin giderilmesi istenilmiş ise de olumsuz yanıt alındığını, kendi çabalarıyla gereken uygunluk raporlarını almaya çalıştığını ancak binanın depreme uygunluğuna ilişkin raporun İdarece kabul edilmediğini, binanın statik projesi incelettirildiğinde depreme dayanıksız olduğunun tespit edildiğini, eksik işlem ve evrakın tamamlanması yönünde gönderilen 13.06.2013 tarihli ihtarnameden sonuç alamayınca kira sözleşmesini 05.07.2013 tarihli ihtarla feshettiğini, kira sözleşmesinde kiralananın kullanımı için herhangi bir engel bulunmadığı belirtilmesine rağmen davalının üzerine düşen edimleri ifa etmemesi nedeniyle zarara uğradığını, muayenehane olarak kullanılabilmesi için yapılan ve tespit dosyasında belirlenen 61.289,96 TL harcama yanında, inşaatı yapan kişilere 102.827,80 TL, emlak komisyoncusuna ise 11.800,00 TL ödendiğini, tüm bu harcamalara rağmen ruhsat alınamaması nedeniyle yapılan tadilat yerinde bırakılarak kiralananın teslim edilmek durumunda kaldığını, sözleşmenin haklı feshine sebep olan davalının sebepsiz zenginleştiğini ileri sürerek, toplam 175.917,80 TL maddi zararın davalıdan faiziyle birlikte tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP VE KARŞI DAVA

Davalı vekili; davacı şirket yetkilisinin kira sözleşmesine konu yeri sözleşme imzalanmadan önce gezip gördüğünü, muayenehane olarak kullanıma elverişli olup olmadığını ayrıntılı şekilde araştırmak istediğini söyleyerek sözleşmenin imzalanması için iki kez süre talep ettiğini, bu süreçte gerekli araştırmaları bizzat yapan davacının binanın depreme uygunluğu konusunda rapor aldığını, hatta İlçe Sağlık Müdürlüğünden görevli memur getirerek daireyi gezdirdiğini ve bu kişilerin de dairenin muayenehane olmaya elverişli olduğunu belirttiğini, kira sözleşmesinin bu süreç tamamlandığında imzalandığını, davacının tahliye sırasında malların bir kısmını götürüp bir kısmını harap hâlde bıraktığını, harcama faturalarının da gerçeği yansıtmadığını, masraf yapılmış olsa dahi bu bedelin istenemeyeceğini savunarak, davanın reddini istemiş, karşı davada ise; sözleşmeyi süresinden önce ve haksız şekilde fesheden davacının 12.07.2013 tarihinde taşınmazı tahliye etmesine rağmen Temmuz ayı kira bedeli ve sözleşme gereğince ödenmesi gereken üç aylık kira bedelini ödemediği ileri sürerek, toplam 34.000,00 TL kira alacağının karşı davalıdan tahsiline karar verilmesi talep etmiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 23.09.2014 tarihli ve 2013/679 E., 2014/654 K. sayısı kararıyla; davacı tarafından yapılan feshin haksız olduğu, ayrıca taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin 8 inci maddesinde davacının yaptığı tadilatları almaksızın mecuru terk edeceği kararlaştırıldığından tadilatlara ilişkin talebin de kabul görmediği, karşı dava açısından ise mecurun erken tahliyesi nedeniyle ödenmeyen Temmuz 2013 kira bedeli ile makul süre kira bedelinin tahsili gerektiği gerekçesiyle; asıl davanın reddine, karşı davanın kabulü ile 34.000,00 TL kira bedelinin her bir kira bedeline ait olduğu dönemden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte karşı davalıdan tahsiline karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Mahkeme kararına karşı, süresi içinde davacı/karşı davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.
2. Yargıtay (kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 02.06.2015 tarihli ve 2015/3006 E., 2015/5316 K. sayılı ilamıyla; kira sözleşmesinin feshinin davacı kiracı yönünden haklı gerekçeyle dayandığı, davacının taleplerinin sözleşmenin haklı nedenle feshi hükümlerine göre değerlendirilerek karar verilmesi gerektiği, karşı dava yönünden ise, kiracı kira sözleşmesini haklı nedenle feshettiğine göre ancak tahliye tarihine kadar kira bedelinden sorumlu olduğu gerekçesiyle, karar bozulmuştur.

B. Direnme Kararı

Mahkemenin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacının kira sözleşmesini haksız yere feshettiği gerekçesiyle, 23.09.2014 tarihli kararında direnilmesine, asıl davanın reddine, karşı davanın kabulü ile 34.000,00 TL kira bedelinin her bir kira bedeline ait olduğu dönemden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte, karşı davalıdan tahsiline karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı, süresi içinde davacı/karşı davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; sözleşmenin imzalanmasını takiben mecurda tadilata başlandığını, muayenehane uygunluk belgesi başvurusu için davalıdan kira sözleşmesi yapılmadan önce var olduğunu beyan ettiği deprem uygunluk raporunun defalarca istemesine rağmen alınamayınca statik değerlendirme raporu hazırlatıldığını, bu raporun Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünce kabul edilmediğini, ayrıca binanın yangın uygunluk raporu alınamadığından kirada bulundukları süre içerisinde İlçe Sağlık Müdürlüğünden muayenehane uygunluk belgesi alamayıp kaçak çalışmak durumunda kaldıklarını, kiralananadaki eksiklikleri gidermesi için davalıya 13.06.2013 tarihinde ihtarname keşide edildiğini ve 15 gün süre verildiğini, verilen sürede eksiklikler tamamlanmadığı için kira sözleşmesinin 05.08.2013 tarihli ihtar ile haklı sebeple feshedilerek kiralananın anahtarının 12.07.2013 tarihinde emanet tespit tutanağı ile notere tevdi edildiğini, Mahkemece, fesih ihtarından sonra verilen yangın uygunluk tarihi dikkate alınmayarak sözleşmenin başından beri yangına uygunluğun olduğu düşüncesiyle karar verildiğini, binanın geçerli bir deprem uygunluk raporunun bulunmadığının belgelendiğini, kira sözleşmesinin 8 inci maddesinin sözleşmenin normal şartlarda sona ermesi halinde hüküm ifade edeceğini ancak kiraya verenin kusurundan dolayı kira sözleşmesinin feshedildiğini ve bu nedenle de kiraya verenin temerrüdünden kaynaklı zararın tazmininin istenildiğini, karşı dava yönünden ise kusurlu olmadığı için kendisine borç yüklenemeyeceğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

C. DİRENME KARARININ HUKUK GENEL KURULUNCA İNCELENMESİ

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.09.2022 tarihli ve 2022/404 E., 2022/1155 K. sayılı ilamıyla; kiracı tacirin, muayenehane olarak çalışma ruhsatının alınabilmesi için hangi özel koşulların sağlanması gerektiğini bilmesi gereken kişi olduğu, ticarethane olarak kullanacağı yeri tespit ederken bu koşulların mevcut olup olmadığını sözleşmenin başında öngörüp basiretli davranarak araştırması gerektiği, nitekim somut olayda da kiraya konu yerin emlakçı vasıtasıyla gezilip görülmesinden bir aydan fazla süre geçtikten sonra sözleşme imzalandığı, davacı kiracının bu süreçte kiralananın muayenehane olarak kullanılmaya elverişli olduğu yönünde statik raporunu aldığı, kiraya verenin binanın inşaat ve iskan raporlarının bulunduğunu belirttiği, bunun ötesine muayenehane açmak için aranan özel koşullar konusunda kiracının yeterince araştırma yapabilmesi ve konuyu denetleyebilmesi için imkân tanıdığı, davacının da gerekli incelemeleri yaptığını belirtip taşınmazı bu hâliyle uygun bularak kira sözleşmesini imzaladığı, devam eden süreçte muayenehane ruhsatı alınması için gerekli olan yangına karşı tedbirlerin alındığına ilişkin itfaiye yeterlilik ve depreme dayanıklılık raporu henüz alınmadan tadilata başlayan kiracının, inşaat ve eklemeleri tamamlayarak birlikte çalışmayı planladığı hekimlerin bir kısmıyla faaliyete başladığı, kira sözleşmesinin süresinin sona ermesine yaklaşık iki ay kala, üstelik olağan durumda da sözleşme sonunda kiralananı yaptırdığı tadilat ve eklemelerle birlikte ve bunlar için hiçbir bedel talep etmeksizin kiraya verene teslim borcu altına girdiği sözleşmeyi feshettiğini, tüm bu hususlar birlikte gözetildiğinde; kiracının binayla ilgili gerekli belgelere henüz sahip olmamışken sonrasında kiraya verene bırakacağını bildiği tadilatları tamamlayıp faaliyete başladıktan sonra bitimine az bir süre kala sözleşmeyi feshederek yaptığı harcamaların bedelini kiraya verenden talep etmesinin gerek iyi niyetli

gerekse tacir olması özelinde basiretli davranma ilkesi çerçevesinde haklılığından bahsedilemeyeceği, aynı yerde bir kısım hekimlerin gereken raporları aldığı da gözetildiğinde kiraya verene daha ağır bir sorumluluk yüklemenin de, bilhassa sözleşmede açıkça muayenehane olarak çalışma ruhsatının alınamaması hâline ilişkin özel bir sorumluluk hükmü düzenlenmediğine göre, taraflar arasındaki edim dengesi ve hak ve nesafet ilkesine uygun düşmeyeceği, sonuç itibarıyla kira sözleşmesinin kiracı tarafından haksız feshedildiği gerekçesine dayalı olarak kurulan direnme hükmünün uyuşmazlık noktası itibarıyla haklı ve yerinde olduğu ancak davacı/karşı davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerektiğinden bahisle, davacı/karşı davalı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın Dairemize gönderilmesine karar verilmiştir.

VI. TEMYİZ İNCELEMESİ

A. Gerekçe ve Sonuç

Dairenin 21.02.2023 tarihli ve 2022/8211 E., 2023/166 K. sayılı kararıyla; kira sözleşmesinin davacı kiracı tarafından feshinin haklı nedene dayanmadığı, dolayısıyla kiralananı erken tahliye eden davacı kiracının tahliye tarihine kadar olan kira bedeli ile makul süre kira bedelinden sorumlu olacağının anlaşılmasına göre; davacı vekilinin karşı davaya yönelik tüm, asıl davaya yönelik sair temyiz itirazları reddedilerek, kiralananı sözleşme süresi dolmadan tahliye eden kiracının kiralananı yapmış olduğu ve söküp götüremediği faydalı ve zorunlu nitelikteki imalatların değerini, kalan kira süresiyle orantılı olarak kiraya verenden talep edebileceği, bu nedenle Mahkemece; davacı kiracının, kiralananı yaptığı zorunlu ve faydalı imalatlar tespit edilerek, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan kalıcı imalatların imal tarihleri itibarıyla değerleri, yıpranma payı düşülmüş bedelleri, kalan kira süresi ile orantılı olarak tespit edilerek davalıdan tahsiline karar verilmesi gerektiğinden bahisle, hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

VII. KARAR DÜZELTME

A. Karar Düzeltme Yoluna Başvuran

Dairenin yukarıda belirtilen kararına karşı, süresi içinde davalı/karşı davacı vekili karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

B. Karar Düzeltme Sebepleri

Davalı/karşı davacı vekili vekili; kiracının basiretli tacir olup, yaptığı harcamaları talep etmesinin iyiniyet ve basiretli davranma ilkesine aykırı olduğunu, bozma ilamları ile kiracının feshinin haksız olduğunun kesinleştiğini, sözleşme ile yapılan tadilat ve masrafların kiraya verenden istenemeyeceğinin açıkça kararlaştırıldığını, Özel Daire bozma ilamının ise Hukuk Genel Kurulu kararı ile çelişmekte olduğunu ileri sürerek, daire bozma ilamının düzeltilerek, mahkeme kararının onanmasını istemiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, asıl davada kiracının sözleşmenin feshi sonucu uğradığı maddi zararın tazmini, karşı dava ise kiraya verenin kira alacağının tahsili istemlerine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 325 ve 526 ncı maddeleri.

3. Değerlendirme

Somut uyuşmazlıkta; davacı/karşı davalı kiracının, kiralananı sözleşme süresi dolmadan erken tahliye ettiği, sözleşme ile yapılan imalatların kiraya verenden talep edilemeyeceği ya da kiraya verene terk edileceğinin kararlaştırıldığı hallerde bu hususun tüm kira süresi bakımından geçerli olacağı, erken tahliye durumunda kiracının, kalan süre ile orantılı olarak kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu imalatların bedellerini talep edebileceği anlaşılmakla davalı/karşı davacı vekilinin karar düzeltme talebinin reddine karar vermek gerekmiştir.

VIII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı/karşı davacı vekilinin karar düzeltme talebinin REDDİNE,

Aşağıda yazılı bakiye karar düzeltme harcı ile para cezasının karar düzeltme isteyene yükletilmesine,

24.01.2024 tarihinde oy birliği ile karar verildi.