

Daire: 8. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/3731

Karar No: 2017/12158

Karar Tarihi: 04.10.2017

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

8. Hukuk Dairesi 2017/3731 E. , 2017/12158 K.

MAHKEMESİ:İcra Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasında görülen ve yukarıda açıklanan davada yapılan yargılama sonunda Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş olup, hükmün davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairece dosya incelendi, gereği düşünüldü.

KARAR

Davacı alacaklı tarafından davalı borçlu aleyhine kira alacağı ve tahliye istemli olarak başlatılan icra takibine davalı borçlunun itirazı üzerine davacı icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmuş mahkemece yakıt parasının muayyen olmadığı, kiracının yakıt parasının belirli olmaması nedeniyle borca itiraz ettiği, bu nedenle yakıt giderinin tespitinin yargılamayı gerektirdiği ve kira alacağından sayılamayacağı, dolayısıyla temerrütün gerçekleşmediği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş karar davacı alacaklı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı alacaklı, 15/04/2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli yazılı kira sözleşmesine dayanarak 24/07/2015 tarihinde başlattığı icra takibi ile ödenmeyen ... 2.İcra Müdürlüğü'nün 2015/3284 sayılı takip dosyasına ödenen 1.695,61 TL ve 4,60 TL işlemiş faiz alacağının tahsilini talep etmiş, davalı borçlu süresinde verdiği itiraz dilekçesi ile; aidat bedellerinin ödenmemesi nedeniyle tahliye talep edilemeyeceği, merkezi sistem doğalgaz ile ısınan binalarda yakıt parasının tahsil edilebilmesi için pay ölçer cihazının bulunması gerektiğini, kombinin düşük derece ile yakılması nedeniyle ilgili yerlere gerekli dilekçelerin verilmesine rağmen herhangi bir tedbir alınmadığını belirterek borca itiraz etmiştir.

Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür (T.B.K.md 314).

Türk Borçlar Kanununun 315.maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle tahliyeye karar verilebilmesi için 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 kiralarda en az otuz gün, ürün kiralarda en az altmış gün, diğer kira ilişkilerinde ise en az on gündür. Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta gözönünde tutulmalıdır.Açıklanan

şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödemede geçerlidir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 314 ve 315.maddelerinde, kullanıma bağlı olarak, kira bedeli veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmeyen kiracının temerrütü düzenlenmiştir.

Sadece kira borcunu değil yan gideri de ödemeyen kiracının temerrütü sebebiyle kiralayan alacaklı tarafından akdin feshi istenebilir. Takip dayanağı kira sözleşmesinin 2. maddesinde; kiralanan yerin su, elektrik, hava gazı, yakıt masrafları ve kapıcı parasının kiracıya ait olduğu kararlaştırılmış olup kiralanan taşınmazın bulunduğu apartman yönetimince kiralanan taşınmaza ait ortak işletme giderleri avans payının 250,00 TL olduğu açık olarak belirlenmiştir. Yan gider maktu olup kiraya veren tarafından ödenmiştir. Uyuşmazlıkta yargılamayı gerektirir bir husus bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece, işin esası incelenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenle, davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün İİK'nun 366. ve 6100 sayılı HMK'nun Geçici 3. maddesinin yollamasıyla 1086 sayılı HUMK'nun 428. maddesi uyarınca BOZULMASINA, taraflarca İİK'nun 366/3. maddeleri gereğince Yargıtay Daire ilamının tebliğinden itibaren ilama karşı 10 gün içinde karar düzeltme isteğinde bulunulabileceğine ve peşin harcın temyiz edene iadesine, 04.10.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.