SULH HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE

TOKAT

DAVACI : Ali Umut Balcı-36316603468

VEKİLİ : Av. Emrullah Özer-UETS

DAVALI : Ali Demirel-29665826206

Türk Borçlar Kanunun Genel hükümlerine tabii arsanın kiralanması hususunda, davalı-kiracı ile 30/11/2022 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli, 82000 TL kira bedelli sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede ödeme şekli peşin olarak belirlenen ve 2022-2023 dönemi için 82000 TL olan kira bedeli 80000 TL olarak ödenmiştir.

Sözleşmenin yenilenmeyeceği kendisine sözlü olarak bildirilmesine rağmen, sözleşmede belirlenen tüfe oranında artış ile davalı 2023-2024 yeni dönem kira bedeli olan 135000 TL ‘nıda, ödemiştir.

Sözleşme bitiş tarihi olan 29/11/2023 tarihini izleyen 1 ay içerisinde Türk Borçlar Kanunun 327. Maddesine bağlı olarak, 12/12/2023 tarihinde “kira sözleşmesinin sona erdiğini ve yenilenmeyeceği” konulu, yeni döneme ait yapılan kira bedeli ödemesinin ihtirazı kayıtla kabul edildiğinin ve diğer hususların bildirildiği Tokat 5. Noterliği marifetiyle hazırlanan 15006 nolu ihtarname davalı-kiracıya tebliğ edilmiştir. (EK-1 Tokat 5. Noterliği 12/12/2023 tarih 15006 nolu ihtarname)

Davalıya gönderilen ihtarnamede, sözleşme tarihi, no vb. bilgiler açıkça belirtilmiştir.

Kiracı tarafından Tokat 4. Noterliği vasıtası ile 21/12/2023 tarihinde 18388 no ile “ihtara cevap” verilmiştir.

İhtara cevap evrakının 1. maddesinde “KİRAMIZI SÖZLEŞMEMİZDE KARARLAŞTIRDIĞIMIZ ŞEKİLDE VE SÜRESİ İÇERİSİNDE HESABINIZA YATIRMIŞTIK.” ve 2. maddesinde “ARAMIZDAKİ KİRA SÖZLEŞMESİNİ KABUL ETMEKLE BERABER…” **İfadesi ile tarafımızca yollanan ihtarnamede özellikleri belirtilen sözleşmeyi kabul ettiğini açıkça belirten kiracı, kötü niyetli davranarak huzurdaki davada sözleşmeyi ve imzasını açıkça reddetmektedir.**

Davalı-kiracının ek süre istemesi üzerine 31/12/2023 düzenleme tarihli 31/01/2024 tahliye taahhüt edilen tarihli tahliye taahhütnamesi düzenlenmiş ama davalı taahhüt ettiği tarihte mecuru tahliye etmemiştir.

Bunun üzerine işbu tahliye taahhütnamesine istinaden davalı hakkında Tokat İcra Müdürlüğünün 2024/3369 Esas Sayılı dosyası ile örnek no:14 icra takibi başlatılmıştır. Kiracının Takipte imzasını ve sözleşmeyi inkar etmesi üzerine huzurdaki davayı açma zorunluluğu doğmuştur.

**12. HD. 29.5.1985 T. 15347/5338**

«İcra dairesine başvurarak ‘kiracı olmadığını’ bildiren ancak kiralayana daha önce gönderdiği ihtarnamede ‘kiracılık sıfatını kabul eden’ borçlunun itirazının kaldırılmasının, kiralayan tarafından istenebileceğini»

**8. HD. 2018/6549 E.  ,  2020/6767 K.**

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi  
DAVA TÜRÜ : Ecrimisil, Tahliye  
Dava; kira ilişkisinden kaynaklı alacak istemine ilişkindir.  
Maddi olayları ileri sürmek taraflara, hukuki nitelendirme yapmak ve uygulanacak kanun maddelerini belirlemek hakime aittir(6100 Sayılı HMK mad. 33).  
Açıklanan ilke ışığında dosya kapsamı incelendiğinde; dava açılmadan önce 18.01.2011 tarihli davacılar tarafından davalıya gönderilen ihtarname ile davalıdan kendi paylarına düşen kira bedelinin ödenmesinin, aksi halde ödenmeyen kira bedelleri için yasal yollara başvurulacağının ihtar edilmiş olduğu görülmüş, davacıların bu ihtarname ile davalının kiracılık sıfatını kabul ettiği sonucuna varılmış; davanın ecrimisil istemli değil de kiracılık ilişkisinden kaynaklı alacak olarak görülmesi gerekir iken, yanılgılı değerlendirme yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

Davalının cevap dilekçesinde, arsa konumundaki mecurda tahliye taahhütnamesinin “geçersiz” olduğu iddiası Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 21.5.2019 tarihli ve E. 2017/7225 K. 2019/4773 sayılı kararında özetle şöyle açıklanmıştır;

*“TBK 352/1 maddesinde düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı tahliye isteği TBK’nun genel hükümlerine tabi taşınmazlar için uygulanamaz ise de, TBK’nun genel hükümlerine tabi taşınmazlarda akdin bitim tarihini belirler. Borçlar Kanununa tabi süreli yazılı kira sözleşmesine konu olan taşınmazlara ilişkin tahliye davaları İcra İflas Kanununun 272. maddesi uyarınca akdin sonunda ve bir ay içinde açılması yada icra takibi yapılarak tahliye istenmesi mümkündür. Bu nedenle taraflar arasındaki sözleşmenin bitim tarihi olan 30.06.2015 tarihine nazaran 14.07.2015 tarihinde başlatılan takip süresindedir. Bu şekilde takibin yapılmasında ve 21.08.2015 tarihinde dava açılmasında bir*

*usulsüzlük bulunmamaktadır. Takip yasal sürede yapıldığına göre, başka bir sebep aramaksızın davanın kabulüne, itirazın iptaline ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir...”*

Sonuç - Talep:

İmzasını ve sözleşmeyi inkar eden davalı kötü niyetlidir …

EK-1 Tokat 5. Noterliği 12/12/2023 tarih 15006 nolu ihtarname

EK-2 Tokat 4. Noterliği 21/12/2023 tarih 18388 nolu ihtara cevap











