TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİNE

Dosya No: 2023/206 E.

BEYANDA BULUNAN DAVACI : Atila BALCI ( Tc: 36355602156)

DAVALI : Heltaş İnşaat Taah. San ve Tic. Ltd. Şti. (VN:4610018380)

KONU : 31/01/2024 tarihli bilirkişi ek raporuna karşı itiraz ve beyanlarımızın sunulması hk.

AÇIKLAMALAR:

31/01/2024 tarihli bilirkişi raporunda yapılan hesaplamalar eksiktir, kabul etmiyoruz, itirazlarımız aşağıdaki gibidir.

1-) İİK'nın 269/b-1 maddesinde kira sözleşmesine itiraz ve sonuçları düzenlenmiştir. Alacaklı yazılı bir kira sözleşmesine dayanmakta ise, borçlu kiracının bu sözleşmede kendisine izafe olunan imzayı inkâr etmesi (kabul etmemesi) kira sözleşmesine itirazdır. Borçlu, itirazında kira sözleşmesini inkâr ettiğini, yani kira sözleşmesini ve varsa buna ait mukavelenamedeki (yazılı kira sözleşmesindeki) imzasını kabul etmediğini (reddettiğini) açık ve kesin olarak bildirmelidir; aksi hâlde, borçlu kiracı, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır (İİK m. 269/2, c.2)

Davalı huzurdaki davaya itirazında noter marifetiyle hazırlanmış sözleşme ve imzasını inkâr edememiştir.

2-) Borçlu itirazında takibe dayanak kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddedememiş ama İİK'nın 269/c maddesine göre kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş ama isteğini belirtilen hükümde yazılı belgelerle ispat edememiştir.

3-) Davalının mecuru tahliye ettiği iddiasını kesinlikle kabul etmiyoruz. Kiracı yol yapım şantiyesi olarak kiraladığı mecuru, işinin gereği, ara ara kullanmadığı dönemler olmuştur. Bu mecurun kirasının ödenmeyeceği anlamına gelmez. Davalı geçen tüm zaman içerisinde tarafıma mecuru tahliye edeceğine dair bir ihtarda bulunmamıştır.

Tokat Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/2115 E. sayılı dosyasında tekrar görülen davada 20.02.2018 tarihinde davalı tarafından mahkemeye sunulan beyanda, sözleşmede belirtilen sürenin bitmesi üzerine sözleşmenin “belirsiz süreli sözleşmeye” döndüğü, belirsiz süreli hale gelen sözleşme ile sonraki iki yıl boyunca da yıllık artış yapılarak kira bedelinin ödendiği beyan edilmektedir. Davalının mahkemeye sunduğu beyanında da açıkladığı üzere, sözleşme süresince ve belirsiz süreli konumdaki 2 yıllık kira bedeliyle ilgili bir talebimiz yoktur.

Kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı bu iddiasını İİK'nın 269/c maddesinin 1. fıkrasında yazılı belgelerle kanıtlamak zorundadır. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dahil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder.

Tarafımca 06.08.2015 tarihinde Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/1016 E. sayılı dosyasında kiralananın tahliyesi davası açılan dava sonucunda, mahkeme 2015/1016 E. 2016/749 K. sayılı kararında taşınmazın tahliyesine karar vermesine rağmen, davalı kiracı verilen tahliye kararının ardından taşınmazı tahliye etmediği gibi işbu tahliye kararı temyize götürmüş ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi Başkanlığı 09.11.2017 tarihli 2017/6422 E. 2017/15565 K. sayılı kararında Yargıtay ilk derece mahkemesi tahliye kararının bozulmasını hükmetmiştir.

Tahliyenin reddi sonucunda mecurun zilyetliği davalı üzerinde kalmıştır. Davalının halen mecuru tahliye edeceğine dair bir ihtarı bulunmamaktadır.

2-) Bununla birlikte Samsun Bölge Adliye Mahkemesi tarafından verilen bozma kararında davacının alacaklı olduğuna dair kesin bir kabul kararı yoktur. Bozma kararı; davacının alacak iddiasının incelenerek kabul veya reddedilmesi yönündedir. Dolayısıyla Samsun Bölge Adliye Mahkemesinin kararı davacı lehine kesin bir alacak kabulü oluşturmamaktadır. Bu durumda davacının iddiaları incelenirken bizim de iddia ve cevaplarımızın incelenmesi gerekmektedir.

Sayın mahkemenizce de takdir edileceği üzere; sona eren kira sözleşmesine konu olan taşınmaz bir arazidir. Dolayısıyla kapısı veya anahtarı gibi teslimi gereken bir zorunlu unsuru yoktur. Müvekkil şirket tarafından taşınmaz boşaltıldıktan sonra davacıya haberdar edilmiş, Hem Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinde 2017/2115 E. Sayılı dosya ile görülen davada hemde davacıya gönderilen ihtarnamede taşınmazın tahliye edildiği bildirilmiştir. Davacı tarafından da bu husus mahkeme önünde bizzat ikrar edilmiştir.

Kötü niyetli davacı tahliye edilmiş taşınmaz üzerinden haksız kazanç elde etmek amacıyla Tokat 1. Noterliği 17.09.2019 tarih ve 04796 yevmiye numaralı ihtarıyla sözde birikmiş kira borcunun ödenmesini talep etmiştir. Tarafımızca Ankara 40. Noterliği 14.10.2019 tarih 30793 yevmiye numaralı ihtarname ile verilen cevapta da şirketin taşınmazı tahliye ettiği ve geçmişe dönük kira borcunun olmadığı, taşınmazın kullanıldığı döneme ait kiraların ödendiğine dair dekontlar davacıya ihtar edilmiştir. Belirtilen ihtarname muhatabın eşi Şakire BALCI'ya 16.10.2019 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Davacı yan ise taraflarına yapılmış bir fesih ihbarı olmadığından tahliyeye dair beyanımızı kabul etmediğini belirtmişir. Davacı yan Yargıtay'ın, "Kiracı yasal tahliye ve anahtar teslimi gerçekleşinceye dek kirasını ödemekle yükümlüdür" kararını belirtse de göz ardı ettikleri husus, müvekkilin zaten Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/1016 E. 2016/749 K. sayılı tahliye kararına binaen mecuru tahliye ettikleridir. Ek olarak, dava konusu taşınmaz bir arsadır. Bu sebeple de davacı ve müvekkil arasında arazi kira sözleşmesi yapılmıştır. Takdir edilecektir ki bir arsanın teslimi sırasında anahtar gibi bir unsur doğal olarak bulunmamaktadır.

Yine müvekkilin tahliye kararı verilmesi itibariyle taşınmazı tahliye ettiğini gösterir diğer bir önemli bahis ise, elektrik ve doğalgaz aboneliklerinin sona erdirilmesidir. Bu sebeple 2017-2018 dönemi ve sonraki dönemlerde taşınmaz kullanılmamıştır. Ve bu minvalde müvekkilin herhangi bir borcu bulunmamaktadır. Dolayısıyla davacının müvekkilden alacağı olduğu iddiası ve bu doğrultuda alacak tutarının hesaplanmasının tarafımızca kabulü mümkün değildir.

Nihayetinde asılsız ve mesnetsiz iddialarda bulunan davacı, tahliye edilmiş ve kendisine teslim edilmiş bir taşınmaz üzerinden haksız kazanç elde etmek amacıyla ödenmemiş kira talebinde bulunarak kötüniyetli davranmaktadır. Bu süreçte hazırlanan bilirkişi ek raporunda tarafımıza yöneltilen alacağa ilişkin borç ve faiz tutarlarını kabul etmiyor, rapora karşı itirazlarımızı sunuyoruz. Huzurdaki haksız davanın reddini ve gereken şartları oluşan, davacının takibe konu ettiği tutarın %20 'sinden aşağı olmamak üzere kötüniyet tazminatına mahkum edilmesini talep etmekteyiz.

TALEP VE SONUÇ : Yukarıda açıklanan ve re'sen belirlenecek sebeplerle;

-Haksız davanın REDDİNE,

-Şartları oluştuğundan hükmün kötüniyet tazminatı yönünden kaldırılarak davacının takibe konu ettiği tutarın %20'sinden aşağı olmamak üzere kötüniyet tazminatına mahkum edilmesine,

-Yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini vekaleten talep ederim. 15.02.2024

Davalı Vekili

Av. Mücahit KANPOLAT