TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİ

SAYIN HAKİMLİĞİNE

Dosya No: 2023/206 E.

BEYANDA BULUNAN

DAVACI : Atila BALCI - TC no 363 5560 2156

DAVALI : Heltaş İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

KONU : 09/11/2023 tarihli duruşma zaptında verilen kararlara ve davalı-kiracının beyanlarına karşı

açıklamalarımdır.

Mecur, Tokat 1. Noterliğinin 06 Temmuz 2012 tarih 4485 Yevmiye numaralı kira sözleşmesi ile 2 yıl süre ile Davalı-kiracıya tarafımca kiralanmıştır.

Davalı-kiracı;

* Sözleşmede belirtilen 2012 - 2014 kira dönemi için belirlenen iki yıllık kira bedeli olan 26,000 TL ‘yi 17/08/2012 tarihinde 13,000 TL ‘lik iki banka havalesi ile peşin ödemiştir.
* Sözleşme süresinin bitiminde davalı-kiracının ve benim **sözleşmenin feshine yönelik bir bildirimimizin olmaması sebebiyle**, kira sözleşmesi “belirsiz süreli sözleşme” haline gelmiş ve kira süresi kendiliğinden uzamıştır. Uzama dönemlerinde ve halen;
  + - **davalı-kiracının sözleşmenin fesih edileceğine yönelik bir bildirimi yoktur.**
    - Benim ise uzayan dönemlerde davalı-kiracıyı tahliye etmek üzere, noter marifetiyle yapılan ihtarnameler ve açtığım tahliye davaları vardır.
* 2014-2015 kira yılı için, sözleşme de 13000 TL olan kira bedelini, yıllık tüfe oranında artış yaparak 15,000 TL olarak 09/09/2014 tarihinde banka havalesi ile peşin ödemiştir.
* 2015-2016 kira yılı için kira bedelini, yine yıllık tüfe oranında artış yaparak 20,000 TL olarak 15/07/2015 tarihinde banka havalesi ile peşin ödemiştir.
* Davalı-kiracı, **15/07/2015 tarihinden sonra tarafıma herhangi bir** **ödeme yapmamıştır**.

Davalı-kiracının mecuru tahliye etmesi için, **06-08-2015** tarihinde Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/1016 esas no ile açtığımız **“kiralananın tahliyesi”** davasında, 28/04/2016 tarihinde 2016/749 karar no ile, “tahliye” kararı verilmiş; davalı-kiracının, **17/05/2016** tarihinde 2017/6422 Esas No ile Yargıtay 3. Hukuk Dairesine “Tahliyenin iptali” istemi ile başvurusu sonucu 12/12/2017 tarihli 2017/15565 Karar nolu ilam ile “tahliye” reddedilmiş, Tokat Sulh Hukuk Mahkemesi-2017/2115 Esas no ve 2018/841 karar no ile Yargıtay 3. Hukuk Dairesinden gelen usulden bozma kararı ile **05-06-2018 tarihinde “tahliye” kararı reddedilmiştir**.

Davalı-kiracının 2018 yılına kadar süren tüm bu davalar sürecinde kiralananın **tahliyesinin gerçekleşmemesi için** yaptığı itirazlar, harcadığı çaba duruşma tutanaklarında ve davalı-kiracının hemen her duruşmada verdiği beyan dilekçelerinde açıkça görülmektedir. Ama davalı-kiracı tahliyenin reddi için gösterdiği bu çabayı tahliye davasının sürdüğü dönemde dahi kira bedellerini ödeme ve mecurun tahliyesi konusunda göstermemiş, mecuru tarafıma teslim etmediği gibi tahliye edeceğini herhangi bir bildirimle de tarafıma bildirmemiştir.

19/06/2022 tarihinde, 2017-2022 dönemine ait kira bedellerinin tahsili için Tokat İcra Dairesinde 2022/7795 Esas no ile vekilimce “Tahliye ve Haciz talepli takip” başlatılmıştır. Davalı-kiracının “Asıl alacağa, icra takibine, ödeme emrine, faize ve borcun diğer ferilerine” itirazı ile takip durdurulmuş, ama noter marifetiyle hazırlanmış kira sözleşmesinin varlığı ve içeriği bakımından bir itirazı olamamıştır.

03/08/2022 tarihinde 2022/219 Esas no ile “İtirazın kaldırılması” için İcra Hukuk Mahkemesine vekilimce yapılan başvuru, takip talebinde sehven “Tahliye” ‘nin talep edilmemesi nedeniyle 2022/402 Karar no ile reddedilmiş, 06/06/2023 tarihinde 2023/933 Esas no ile Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesine vekilimce yapılan istinaf başvurusu, 2023/1627 Karar no ile **"itirazın kaldırılması" talebinin "tahliye" den bağımsız** olduğu gerekçesiyle davanın tekrar görülmesine karar verilmesiyle sonuçlanmıştır.

**MECUR DAVALI-KİRACI TARAFINDAN TAHLİYE EDİLMEMİŞTİR**

Davalı 25/10/2023 tarihinde verdiği beyan dilekçesinin 4. bendinde;

“Davacı taraf 06.08.2015 tarihinde Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/1016 E. sayılı dosyasında kiralananın tahliyesi davası açmış, mahkeme 2015/1016 E. 2016/749 K. sayılı kararında taşınmazın tahliyesine karar vermiştir. **Müvekkil şirket verilen tahliye kararının ardından taşınmazı tahliye etmiştir.** Müvekkil şirket tarafından işbu tahliye kararı temyize götürülmüş ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi Başkanlığı09.11.2017 tarihli 2017/6422 E. 2017/15565 K. sayılı kararında Yargıtay ilk derece mahkemesi kararının bozulmasını hükmetmiştir. “

diye 2016 yılında mecuru tahliye ettiğini belirtmektedir. Davalı mahkeme kararına uyarak tahliye ettiği (!) bir mecurun tahliye kararını neden iptal ettirmek için tekrar temyize götürmüştür acaba?

Aynı dilekçenin 7. Bendinde ise;

“mezkur taşınmazın müvekkil tarafından 2017 yılında tahliye edilerek davacıya teslim edildiği izahtan varestedir.”

diyerek **aynı dilekçede dahi çelişkili tarihlerde mecuru tahliye ettiğinden (!) bahsetmektedir.** Davalı ilk önce kendisi hangi tarihte tahliye ettiğine (!) karar vermelidir.

* 2016/749 karar nolu **“Tahliye” kararırın tarihi 28/04/2016 ‘dır** ve davalı-kiracı, bu karara uyarak mecuru tahliye ettiğini beyan etmektedir. BU BEYAN GERÇEK DIŞIDIR.
* Çünkü davalı-kiracı beyan ettiği gibi Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinin “tahliye” kararına uymadığı gibi, **tahliye karar tarihinden 19 gün sonra 17/05/2016 tarihinde 2017/6422 Esas No ile Yargıtay 3. Hukuk Dairesine “Tahliyenin iptali” istemi ile başvuru yapmış ve tahliye kararı 2018 yılında iptal edilmiştir.**

Mecuru tahliye ettiğini iddia ettiği tarihten sonraki bir tarihte tahliyenin reddi için temyize başvuran davalı-kiracının aynı tarihte mecuru tahliye ettiğini iddia etmesi açıkça KÖTÜ NİYETLİ olduğunu göstermektedir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.01.2022 tarih, 2018/708 Esas no, 2022/11 Karar nolu kararında özetle;

*“Dava, kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Uyuşmazlık; kiracı borçlu tarafından anahtar teslimi ve tahliyenin kanıtlanıp kanıtlanmadığı, buradan varılacak sonuca göre mahkemece alacaklı tarafından bildirilen tarihin tahliye tarihi olarak kabul edilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır. Borçlu itirazında takibe dayanak kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmediğinden İİK’nın 269 maddesinin 2. fıkrası uyarınca kira sözleşmesinin varlığı ve içeriği, sözleşmenin hususi şartlarına göre belirlenen kira alacağı takip hukuku bakımından kesinleşmiştir. Kiralananın tahliye edildiğinin ve anahtarın da kiralayana teslim edildiğinin borçlu tarafından İİK’nın 269/c maddesinin 1. fıkrasında yazılı belgelerle ispatlanması zorunludur. Kiralananın anahtarının teslim edildiği yönünde borçlunun iddiası bulunmayıp, anahtar teslimi açıklaması taşımayan ve alacaklıya tebliğ edildiği ispatlanamayan tahliye ihbarnamesi İİK’nın 269/c maddesinin 1. fıkrasında yazılı belgelerden kabul edilemez. Tahliye ihbarnamesi tebliğinin sözleşme koşullarına göre yapıldığı iddiası ise İİK’nın 269/c maddesi uyarınca sınırlı inceleme yapan icra mahkemesinde dinlenmez. O hâlde anahtarın teslim edildiği borçlu tarafından İİK’nın 269/c maddesinin 1. fıkrasında yazılı belgelerle ispatlanamadığından alacaklı tarafından bildirilen tarihin tahliye tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.” denilmektedir.*

**MECUR HALEN DAVALI-KİRACININ ZİLYETLİĞİNDEDİR.**

Davalı-kiracının mecurun kullanım döneminin belirlenmesine yönelik talebi, mecuru kullanmadığı, mecuru tahliye ve teslim ettiği iddiaları geçerli talep ve iddialar değildir. Mecuru tahliye ve teslim ettiğini gösteren yazılı belge olmamasına ve tahliyeyi her durumda reddetmesine rağmen tahliye ve teslimin gerçekleştiğini belirtmesi gerçekten uzak bir hayaldir.

Davalı-kiracı, yasal tahliye sürecinde tahliyeye açık bir şekilde engel olmuş ve ne resmi fesih bildirimiyle ne de herhangi bir şekilde mecuru tarafımıza teslim etmemiştir. **Mecur hala tarafımıza yapılmış bir fesih bildirimi olmadığından; hukuki yolla talep ettiğimiz tahliyenin Yargıtay tarafından reddedilmesi ve halen fesih edilmemiş noter marifetiyle hazırlanan kira sözleşmesine bağlı olarak halen davalı-kiracının zilyetliğindedir.**

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/8357 E. 2019/4928 Kararında;

*“****Kiracı yasal tahliye ve anahtar teslimi gerçekleşinceye dek kira parasını ödemekle yükümlüdür.*** *Kiralanan tahliye edilmedikçe kiracının sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder. Kiralananın tahliyesi ise teslim ile olur. Teslimin varlığı ise kiracı tarafından ispatlanmalıdır.* ***Kiralananın boşaltılması, adresini taşıması yahut kiracı tarafından kullanılmaması yasal teslim olmadığından, kiraya veren tarafından kabul edilmedikçe kiracıyı yükümlülüklerinden kurtarmaz.*** *Kiralananın tahliye ve teslim edildiği Davalı-kiracı tarafından yazılı delillerle kanıtlanamadığından, davacının beyan ettiği tarihin, mahkemece tahliye tarihi olarak kabul edilmesi isabetli görülmüştür.”* denilmektedir.

Genel hükümlere tabii taşınmazın tahliyesine dair, **tarafımıza yapılmış bir sözleşme fesih ihbarı olmadığından davalı-kiracının mecuru tahliye ettiğine dair beyanını kesinlikle kabul etmiyoruz.**

Davalı-kiracının tarafımıza sözleşme fesih bildiriminde bulunmaması ve tahliyenin gerçekleşmemesi için her türlü hukuki yola başvurması sonucu tahliyenin mahkemece reddedilmesi sebebiyle belirsiz süreli kira sözleşmesi halen devam etmektedir. Mecurun kiralanması hususunda Davalı-kiracı ile aramızda bulunan belirsiz süreli olarak geçerliliği devam eden sözleşmeye bağlı olarak mecurun zilyetliğinin halen davalı-kiracıda olması nedeni ile, arsa vasfında ki mecurun **tarafımca** veya **3. bir kişi tarafından kullanılması** veya **tekrar kiralanması da hukuken mümkün değildir.**

Yine huzurdaki davanın 2. celsesinde davalının, “Müvekkil tarafından kullanılmayan döneme dair rapor alınmıştır” şeklinde ortada olmayan bir rapor beyanı bulunmaktadır. Mahkemenizce 10/11/2023 tarih ve 2023/206 sayılı yazınıza istinaden, Tokat Emniyet Müdürlüğü tarafından mecurun kullanımı ile ilgili yapılan araştırma sonucu, 27/11/2023 tarihinde yapılan araştırma gereğince tutulan tutanakta, “mecurun davalı-kiracı tarafından **2015 - 2018 yılları arasında** kullanıldığının belirlendiği” belirtilmektedir. Mecurun etrafında fazla yerleşim olmaması tutanağın da gerçekçi olmamasına sebebiyet vermiştir. Tutanakta belirtilen kullanım başlangıç tarihinin dahi, 2012 olan sözleşme başlangıç yılından 3 yıl gibi farklı ve yanlış bir süreyi göstermesi, araştırmanın kullanımın belirlenmesinde yeterli ve gerçekçi olmadığını göstermektedir. Araştırmada çekilen fotoğraflarda da görüleceği üzere, yol inşaatı yapan firmanın, yol yapımında kullandığı malzemeler halen mecur üzerinde öbekler halinde durmaktadır.

**DAVALI-KİRACI MÜECCEL OLAN KİRA BEDELLERİNİ ÖDEMEMİŞTİR.**

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 2022/2496 Esas, 2022/4921 Karar nolu kararında özetle;

*“Adalet Bakanlığının 22/03/2022 tarihli yazısında; davalı kiracı ile davacı kiraya veren arasında 15/08/2016 başlangıç tarihli bir yıl süreli aylık net 625 TL bedelli kira sözleşmesinin varlığı hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmadığı, kural olarak, anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekeceği, davalının kiralananı 15/03/2018 tarihinde tahliye ederek Afyonkarahisar İlinden ayrıldığını ileri sürmüş ise de, kiralananın anahtarının kiraya veren davacıya teslim edildiğini usulüne uygun yazılı şekilde kanıtlayamadığı, hâl böyle olunca, davalı kiracının davaya ve icra takibine dayanak kira sözleşmesine konu kiracılık sıfatının, dolayısıyla da davacı kiraya verene karşı kira ödeme yükümlülüğünün davaya dayanak icra takibinde talep edilen aylara ilişkin kira alacakları yönünden devam ettiği göz önünde bulundurularak karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı bulunduğu ileri sürülerek; hükmün, kanun yararına bozulması talep edilmiştir. Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılması veya ondan yarar elde edilmesinin kiracıya bırakıldığı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Kiralananın anahtarının usulünce kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Anahtar teslim edilmedikçe kiralananın, kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. TBK' nın 324. maddesine göre kiralanan kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracının kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiracı kiralanan taşınmazı kullanımında bulundurduğu süre boyunca kira parasından sorumludur.  
Anahtarın kiralayana teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakıa olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispatlanacağı hususu, yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle, ...nın 200. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının (HMK md.200/1) üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa (HMK md.200/2), bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir. Somut olayda; taraflar arasında 15/08/2016 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık kiralananın hangi tarihte tahliye edildiğine ilişkin olup mahkemece, davalı kiracının tayinin çıktığı gerekçe gösterilerek, bildirdiği tahliye tarihi kabul edilmiş, davacının alacağı ispat edemediği sonucuna varılmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere kiralananı tahliye edildiğini ispat yükü kiracıya ait olup, kiracı yasal delillerle kiralananı bildirdiği tarihte tahliye ettiğini ispat edememiştir. Bu durumda, kiraya verenin bildirdiği tahliye tarihine göre kiracının kira bedellerinden sorumlu olduğunun kabul edilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup, Adalet Bakanlığının yerinde görülen kanun yararına temyiz talebinin kabulü gerekir.”*

Davalı-kiracının talep ettiğimiz döneme ait tarafımıza yaptığı bir ödeme bulunmamakla birlikte takip talebimizde belirtilen kira bedelleri sehven eksik yazılmıştır;

Şöyle ki;

Sözleşmede belirlenen 2 yıllık süre bittikten sonra, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşen sözleşmeye bağlı kalarak, davalı-kiracı uzayan iki yılda da kira bedellerini yıllık tüfe oranında artışı ile peşin olarak banka havalesi ile ödemiştir. Takip talebimizde ise yıllık “12 aylık ortalama TÜFE üzerinden artışı” hesaplanarak istenmesi gereken yıllara sair kira bedelleri, sehven on bir yıl önceki, ilk yıl kira bedeli olan 13,000 TL sabit yıllık kira bedeli olarak gösterilerek talep edilmiştir. Takibe konu dönemin kira bedelleri yıllık tüfe artışları ile aşağıdaki gibidir:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Kira dönemi | | Temmuz ayı 12 aylık ortalama TÜFE oranı (%) | TÜFE ile artırımı yapılmış kira bedeli (TL) |
| 06-07-2012 | 05-07-2013 | Ödendi | 13,000.00 |
| 06-07-2013 | 05-07-2014 | Ödendi | 13,000.00 |
| 06-07-2014 | 05-07-2015 | TÜFE artışı ile ödendi | 15,000.00 |
| 06-07-2015 | 05-07-2016 | TÜFE artışı ile ödendi | 20,000.00 |
| 06-07-2016 | 05-07-2017 | TÜFE artışı % 7,91 | 21,582.00 |
| **06-07-2017** | **05-07-2018** | TÜFE artışı % **9,44** | **23,619.34** |
| **06-07-2018** | **05-07-2019** | TÜFE artışı % **12,00** | **26,453.66** |
| **06-07-2019** | **05-07-2020** | TÜFE artışı % **19,91** | **31,720.59** |
| **06-07-2020** | **05-07-2021** | TÜFE artışı % **11,51** | **35,371.63** |
| **06-07-2021** | **05-07-2022** | TÜFE artışı % **15,15** | **40,730.43** |

Dava açılış tarihi itibarı ile talep edilen dönem 2017-2021 dönemidir.

**SONUÇ**

* Davalı-kiracının sözleşmeyi fesih edeceğine veya ettiğine dair bir fesih bildirimi yoktur.
* Davalı-kiracının mecuru tahliye ve teslim etmemiştir.
* Davalı-kiracının talep edilen döneme ait bir ödemesi yoktur.

Yukarıda içerikleri özetle belirtilen Yargıtay kararlarında da açıklandığı üzere, “sözleşmenin feshine dair tarafların bir bildirimi olmaması, yasal bir tahliye ve anahtar teslimi gerçekleşmediği” için davalı-kiracı mecurda halen kiracı durumundadır. Her ne kadar sehven talep edilmemiş olsa da huzurdaki davanın açılış sebebi de “Tahliye” üzerinedir.

**TALEP**

1. Yargıtay kararlarının da göz önünde bulundurularak davanın sonuçlandırılması;
2. Davalı-kiracı ile aramızdaki sözleşmenin feshinin ve yasal bir tahliyenin sağlanması;
3. Sehven eksik talep edilen miktarın düzeltilerek takibin devamı;
4. Yasal faize ve %40’ dan az olmamak üzere inkâr ve kötü niyet tazminatına hükmedilmesi;
5. Giderlerin ve vekalet ücretlerinin davalı-kiracı üzerinde bırakılması;

için gereğini talep ederim.

Atila BALCI

08 Ocak 2024