TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİ

SAYIN HAKİMLİĞİNE

Dosya No: 2023/206 Esas No

1. MECURUN KİRA BEDELLERİNDE EKSİK ÖDEME VARDIR

Tokat İli, Merkez İlçesi, Kaleardı Mahallesi, 2053 ada, 10 parselde kayıtlı taşınmaz, Tokat 1. Noterliğinin 06 Temmuz 2012 tarih 4485 Yevmiye numaralı kira sözleşmesi ile 2 yıl süre ile davalıya kiralanmıştır. Mevcut davada, davalı itirazında takibe dayanak kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmediğinden İİK’nın 269 maddesinin 2. fıkrası uyarınca kira sözleşmesinin varlığı ve içeriği, belirlenen kira alacağı bakımından kesinleşmiştir.

**Belirli süreli sözleşme, davalı tarafından süresinde fesih ihbarında bulunulmaması sebebiyle** sözleşmedeki kira bitiş tarihi itibarı ile **belirsiz süreli sözleşme haline gelmiştir.**

Davalı;

* 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.
* 2014 -2015 kira yılı için 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 yıllık tüfe oranında artış yaparak 20,000 TL olarak 15/07/2015 tarihinde banka havalesi ile peşin ödemiştir.
* Davalı, 15/07/2015 tarihinden sonra tarafımıza herhangi bir ödeme yapmamıştır.

1. MECURU TAHLİYE EDEBİLMEK İÇİN 17-11-2015 TARİHİNDE BAŞLAYAN HUKUKİ SÜREÇ HALEN DEVAM ETMEKTEDİR

Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/1016 esas no ile açtığımız “kiralananın tahliyesi” davasında, 28/04/2016 tarihinde 2016/749 karar no ile, “tahliye” kararı verilmiştir. Davalı, 17/05/2016 tarihinde 2017/6422 Esas No ile Yargıtay 3. Hukuk Dairesine “Tahliyenin iptali” istemi ile başvurmuştur. 12/12/2017 tarihinde 2017/15565 Karar nolu ilam ile “tahliye” reddedilmiştir.

Tokat Sulh Hukuk Mahkemesi-2017/2115 Esas no ve 2018/841 karar no ile **Yargıtay 3. Hukuk Dairesinden gelen usulden bozma kararı ile “tahliye” reddedilmiştir**.

Sözleşme bitim tarihinden itibaren kiracının tahliyesi için başvurduğumuz tüm hukuki yollar sonuçsuz kalmış ve davalının tahliyesi reddedilmiştir. Ve KÖTÜ NİYETLİ davalı “tahliye” ‘nin vuku bulmaması için her türlü hukuki yolu deneyerek zaman kazanmış ve “tahliye” ‘yi ısrarla reddettiği bu süreçte **tarafımıza herhangi bir kira bedeli ödemesi de yapmamıştır.**

Tahliyenin gerçekleşmemesi için her türlü hukuki yola başvuran davalı, bu süreçte ve halen tarafımıza, genel hükümlere tabii mecuru **boşaltacağına dair herhangi bir bildirimde** **de bulunmamıştır.**

19/06/2022 tarihinde, 2017-2022 dönemine ait kira bedellerinin tahsili için Tokat İcra Dairesinde 2022/7795 Esas no ile “Tahliye ve Haciz talepli takip” başlatılmıştır. Davalının 22/06/2022 tarihinde takibe süresinde itiraz etmesiyle takip durdurulmuştur.

03/08/2022 tarihinde 2022/219 Esas no ile “İtirazın kaldırılması” için İcra Hukuk Mahkemesine yaptığımız başvuru, takip talebinde “Tahliye” ‘nin talep edilmemesi nedeniyle 2022/402 Karar no ile reddedilmiştir.

06/06/2023 tarihinde 2023/933 Esas no ile Bölge Mahkemesine yaptığımız istinaf başvurusu, 2023/1627 Karar no ile "itirazın kaldırılması" talebinin "tahliye" den bağımsız olduğu gerekçesiyle davanın tekrar görülmesine karar verilmesiyle sonuçlanmıştır.

2023/206 Esas No ile devam edilen davanın 1. celsesinde "Dosyanın hesap bilirkişisine tevdii ile takip talebi tarihi itibariyle takip talebinde bulunan toplam alacak ve toplam faiz miktarlarının hesaplanmasının istenilmesine" karar verilmiş, 2. celsede ise;

1-Davalı vekiline beyan ettiği dekontları sunmak için gelecek celseye kadar süre verilmesine,

2-Kolluğa müzekkere yazılarak dosyaya konu taşınmazın güncel kaydının fotoğraflarının istenmesi ile çevre araştırması yapılarak taşınmazın davalı tarafından hangi dönemlerde kullanıldığı hususunda tutanak tanzim edilmesine karar verilmiştir.

**SONUÇ ve TALEP**

1- DAVALI KÖTÜ NİYETLİDİR VE MÜECCEL OLAN KİRA BEDELLERİNİ ÖDEMEMİŞTİR.

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

Şöyle ki;

Sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesinden sonra ki iki yılda da davalı 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 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) |
| 2012 | 2013 | ödendi | 13,000.00 |
| 2013 | 2014 | ödendi | 13,000.00 |
| 2014 | 2015 | TÜFE artışı ile ödendi | 15,000.00 |
| 2015 | 2016 | TÜFE artışı ile ödendi | 20,000.00 |
| 2016 | 2017 | 7,91 | 21,582.00 |
| **2017** | **2018** | **9,44** | **23,619.34** |
| **2018** | **2019** | **12,00** | **26,453.66** |
| **2019** | **2020** | **19,91** | **31,720.59** |
| **2020** | **2021** | **11,51** | **35,371.63** |
| **2021** | **2022** | **15,15** | **40,730.43** |

Talep edilen dönem 2017-2021 dönemidir.

2- DAVALI MECURU TAHLİYE EDECEĞİNE DAİR TARAFIMIZA BİR BİLDİRİMDE BULUNMADIĞI GİBİ YAZILI BİR BELGEYE DAYANMADAN MECURU TAHLİYE VE TESLİM ETTİĞİNİ İDDİA ETMEKTEDİR.

Davalının mecurun kullanım döneminin belirlenmesine yönelik talebi, mecuru kullanmadığı, mecuru tahliye ve teslim ettiği iddiaları geçerli talep ve iddialar değildir.

Türk Borçlar Kanununa göre genel hükümlere tabii taşınmazın, davalı tarafından TBK 328 ve 329. maddelerine uygun yasal fesih dönemlerine uyarak tarafımıza yolladığı herhangi bir sözleşme fesih ihtarı olmadığından **davalının mecuru tahliye ettiğine dair beyanını kesinlikle kabul etmiyoruz.** Davalı fesih dönemlerine uygun bir ihtarname ile mecuru tahliye edeceğini ihtaren bildirmediği gibi tarafımızca açılan tüm “tahliye” davalarının da sonuçsuz kalması için elinden geleni yaparak ve kira bedellerini de ödemeden mecuru işi bitene kadar kullanmıştır.

Davalı her mahkeme duruşmasında bir beyan dilekçesi vererek mecuru tahliye ettiğini ısrarla iddia etmektedir. **Kiralananın tahliye edildiğinin ve anahtarın da kiralayana teslim edildiğinin borçlu tarafından İİK’nın 269/c maddesinin 1. fıkrasında yazılı belgelerle ispatlanması zorunludur.**

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.*

DAVALI AÇIK BİR ŞEKİLDE KÖTÜ NİYETLİDİR. Mecuru işi bitene kullanmak için her türlü yolu denemekle kalmamış, mecur için ödemesi gereken kira bedellerini de ödememiş, işinin bittiği dönemde, mecuru tahliye ve teslim ettiğini gösteren yazılı belge olmamasına rağmen laf kalabalığı ile teslimin gerçekleştiğini ısrarla belirtmesi gerçekten uzak bir hayaldir.

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 tarafından yazılı delillerle kanıtlanamadığından, davacının beyan ettiği tarihin, mahkemece tahliye tarihi olarak kabul edilmesi isabetli görülmüştür.”* denilmektedir.

3- DAVALI MECURDA HALEN KİRACI DURUMUNDADIR

Mevcut durumda davalı halen kiracı durumundadır. **Mecurda “yasal bir tahliye ve anahtar teslimi gerçekleşmediği” için davalı ile olan belirsiz süreli sözleşmemiz halen devam etmektedir.**

**4-** MECUR KİRACI DIŞINDA BİR KİŞİ TARAFINDAN HUKUKEN KULLANILAMAZ.

**Mecurun kiralanması hususunda davalı ile aramızda bulunan belirsiz süreli olarak geçerliliği ve fesih süreci halen devam eden sözleşmeye bağlı olarak da mecurun davalı dışında 3. bir kişi tarafından kullanılması veya tekrar kiralanması da hukuken mümkün değildir.**

Yukarıda açıklanan sebeplerle;

1- Sehven eksik talep edilen miktarın, yasal faizi ve %40’ dan az olmamak üzere inkar tazminatının da hesaplanarak tarafımıza ödenmesini;

2- Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/8357 E. 2019/4928 Kararı ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.01.2022 tarih, 2018/708 Esas no, 2022/11 Kararının da göz önünde bulundurularak davanın sonuçlandırılması için gereğini talep ederiz.