TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİ

SAYIN HAKİMLİĞİNE

Dosya No: 2023/206 Esas No

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 Davalı-kiracıya 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.
* Davalı-kiracının sözleşmenin feshine yönelik bir bildiriminin olmaması sebebiyle, kira sözleşmesi “belirsiz süreli sözleşme” haline gelmiş ve kira süresi kendiliğinden bir yıl uzamıştır. İzleyen dönemlerde de **davalı-kiracının tarafımıza yönelik bir fesih bildirimi olmamıştır.**
* 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 tarafımıza 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 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 kira bedellerini ödeme konusunda göstermemiştir.

19/06/2022 tarihinde, 2017-2022 dönemine ait kira bedellerinin tahsili için Tokat İcra Dairesinde 2022/7795 Esas no ile tarafımızca “Tahliye ve Haciz talepli takip” başlatılmıştır. Davalı-kiracının 22/06/2022 tarihinde takibe süresinde itiraz etmesiyle takip durdurulmuştur. Davalı-kiracı takibe itiraz dilekçesinde, “Asıl alacağa, icra takibine, ödeme emrine, faize ve borcun diğer ferilerine” itiraz etmiş, **kira sözleşmesinin varlığı ve içeriği bakımından bir itirazda bulunmamıştır.**

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 reddedilmiş, 06/06/2023 tarihinde 2023/933 Esas no ile Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesine 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 2. Celsesinde ve daha önceki duruşmalarda da davalı-kiracı **“2016 yılında sulh hukuk mahkemesi kararı ile burası tahliye edilmiştir.”** şeklinde beyanda bulunmuştur. Davalı-vekilinin beyanı gerçeği yansıtmamaktadır.

* **Tahliye karar tarihi 28/04/2016 ‘dır.**
* **Davalı-kiracın Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinin tahliye kararından 19 gün sonra 17/05/2016 tarihinde 2017/6422 Esas No ile Yargıtay 3. Hukuk Dairesine “Tahliyenin iptali” istemi ile başvuru yapmıştır.**
* **Davalı-kiracı, Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/749 karar no ile verdiği “tahliye” kararına uymamış MECURU TAHLİYE ETMEMİŞTİR.**

Yine 2. celsede Davalı-kiracının, “Müvekkil tarafından kullanılmayan döneme dair rapor alınmıştır.“ şeklinde beyanı bulunmaktadır. Davalı-kiracı ortada olmayan raporu almadan önce, tarafımıza, sözleşmeyi fesih edeceğine dair bir ihtarname yollaması gerekirdi. “KULLANILMAYAN DÖNEM” ifadesinin, FESİH EDİLMEMİŞ BİR SÖZLEŞME varken bir anlamı yoktur.

**SONUÇ**

Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiralayan tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin belirttiği tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Davalı borçlu anahtar teslimi ve tahliyeyi İİK.nun 269/c maddesinde yazılı belge ile kanıtlayamadığına göre, bu durumda anahtar tesliminin ve tahliyenin gerçekleşmediğinin kabulü gerekir. Mahkemece itirazın takibe konu alacağın tamamı üzerinden kaldırılmasına ve tahliyeye hükmedilmesi gerekir

MECUR TAHLİYE EDİLMEMİŞTİR

Genel hükümlere tabii taşınmazın, davalı-kiracı tarafından TBK 328 ve 329. maddelerine uygun, kira başlangıç tarihinden günümüze kadar sözleşme fesih ihbarı olmadığından **KÖTÜ NİYETLİ** d**avalı-kiracının mecuru tahliye ettiğine dair beyanını kesinlikle kabul etmiyoruz.** Davalı-kiracının tarafımıza sözleşme fesih bildiriminde bulunmaması sebebiyle belirsiz süreli kira sözleşmesi, halen geçerlidir.

* Davalı-kiracının sözleşmeyi fesih edeceğine veya ettiğine dair bir fesih bildirimi yoktur.
* Davalı-kiracının tahliye ve teslimi gösterir yazılı bir belgesi yoktur.
* Davalı-kiracının kira bedellerinin ödendiğine dair bir belgesi yoktur.

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.*

Davalı-kiracının mecurun kullanım döneminin belirlenmesine yönelik talebi, mecuru kullanmadığı, mecuru tahliye ve teslim ettiği iddiaları geçerli talep ve iddialar değildir. Davalı-kiracı AÇIK BİR ŞEKİLDE KÖTÜ NİYETLİDİR. 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 sürecimde tahliyeye açık bir şekilde engel olmuş ve ne resmi fesih bildirimiyle ne de herhangi bir şekilde mecuru tarafımıza teslim etmemiştir. Kira sözleşmesi fesih edilmeyen mecur kullanılmasa dahi kira bedeli ödenmelidir.

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 etti*

*ği tarihin, mahkemece tahliye tarihi olarak kabul edilmesi isabetli görülmüştür.”* denilmektedir.

Yukarıda içeriği özetle belirtilen yargıtay kararlarında da açıklandığı üzere davalı-kiracı mecurda halen kiracı durumundadır. **Mecurda “yasal bir tahliye ve anahtar teslimi gerçekleşmediği” için davalı-kiracı ile olan belirsiz süreli sözleşmemiz halen devam etmektedir.**

**Mecurun kiralanması hususunda Davalı-kiracı ile aramızda bulunan belirsiz süreli olarak geçerliliği devam eden sözleşmeye bağlı olarak da; mecurun zilyetliğinin halen davalı-kiracıda olması nedeni ile, mecurun davalı-kiracı dışında 3. bir kişi tarafından kullanılması veya tekrar kiralanması da hukuken mümkün değildir.**

Davalı-kiracı KÖTÜ NİYETLİDİR VE MÜECCEL OLAN KİRA BEDELLERİNİ ÖDEMEMİŞTİR.

Davalı-kiracının 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-kiracı 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.

**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.