TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİ

SAYIN HAKİMLİĞİNE

Dosya No: 2023/206 E.

BEYANDA BULUNAN

DAVACI :Atila BALCI (TC 363 5560 2156)

VEKİLİ : Av. Ömer Faruk DOĞANÖZ

DAVALI : Heltaş İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

VEKİLİ : Av. Mücahit KANPOLAT

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

açıklamalarımızdır.

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.
* 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 yoktur.**
* 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 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 kira bedellerini ödeme ve iddia ettiği mecurun tahliyesi 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 “Asıl alacağa, icra takibine, ödeme emrine, faize ve borcun diğer ferilerine” itirazı ile takip durdurulmuş, ama kira sözleşmesinin varlığı ve içeriği bakımından bir itirazı olmamıştır.

03/08/2022 tarihinde 2022/219 Esas no ile “İtirazın kaldırılması” için İcra Hukuk Mahkemesine yaptığımız 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 yaptığımız 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**

Huzurdaki davanın 2. Celsesinde ve daha önceki duruşmalarda da davalı-kiracı **“2016 yılında sulh hukuk mahkemesi kararı ile burası tahliye edilmiştir.”** şeklinde beyanda bulunmaktadır, ama bu beyan gerçeği yansıtmamaktadır.

* 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 yapmıştır.**

MECURU TAHLİYE ETTİĞİNİ İDDİA EDEN DAVALI-KİRACI KÖTÜ NİYETLİDİR.

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 TAHLİYE EDİLMEMİŞTİR.**

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 sürecinde tahliyeye açık bir şekilde engel olmuş ve ne resmi fesih bildirimiyle ne de herhangi bir şekilde mecuru tarafımıza teslim etmemiştir. **Mecur 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 etti*

*ği 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 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, **mecurun 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 sonucu 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.

**DAVALI-KİRACI 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;

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 tahliye ve teslimi gösterir bir belgesi yoktur.
* Davalı-kiracının talep edilen döneme ait ödeme belgesi yoktur.

Yukarıda içerikleri özetle belirtilen yargıtay kararlarında da açıklandığı üzere, “yasal bir tahliye ve anahtar teslimi gerçekleşmediği” için davalı-kiracı mecurda halen kiracı durumundadır. Huzurdaki davanın açılış sebebi de “Tahliye” üzerinedir.

**TALEP**

1. 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;
2. Davalı-kiracı ile aramızdaki sözleşmenin feshinin ve yasal bir tahliyenin sağlanması için gereğini;
3. Sehven eksik talep edilen miktarın düzeltilerek takibin devamı için gereğini;
4. Yasal faize ve %40’ dan az olmamak üzere inkar ve kötü niyet tazminatına hükmedilmesini;
5. Giderlerin ve vekalet ücretlerinin davalı-kiracı üzerinde bırakılmasını;

talep ederiz.

Tarih Atila BALCI