2022/219 Esas(BASİT YARGILAMA ÜSULÜNDE)

1. 2012-07-05 :HELTAŞ firması organizedeki 4 dönümlük araziyi 2 yıllığına kiraya istesi ve 13,000 TL yıllık bedelle kiraya verildi.

26,000 TL banka üzerinden ödendi

1. 2012-07-05 : Firma 1 yıllık süre daha istedi ve 13,000 TL bankadan ödendi
2. Atila balcı avukattan çıkarmasını istemiş.
3. Avukat “ihtiyaçtan tahliye“ davası açmış. !!!!! --- HATA --- !!!!!. Çıkmaz Sokak.
4. Boş arsa tahliyesinde;
   1. “bildirim yoluyla fesih” dışında hiçbir tahliye istemi geçerli değildir.
   2. Yapılan **sözleşme “belirli süreli“ ise** süre bitiminden üç ay öncesinden noterden “kiranın yenilenmeyeceği” ne dair (bildirim yoluyla fesih) bir ihtarname çekilir. Bunu taraflardan biri yapabilir. Kira bitiş tarihinde kiracı mecuru boşaltmak zorundadır.
   3. Fesih bildirimi yapılmamışsa, kira ilişkisi, kira bedeli hariç aynı şartlarla “belirsiz süreli” hale gelir. **Belirsiz süreli sözleşmelerde**, oturulan her altı ay, fesih dönemi kabul edilir ve yine üç ay öncesinden fesih bilirimi yapılmak suretiyle sözleşme fesih edilebilir.

Örneğin; 05-07-2012 tarihli 2 yıl süreli sözleşmede kira bitiş tarihi 05-07-2014 tür. Kiraya veren veya kiracı 05-04-2014 tarihinden önce noterden “kiranın yenilenmeyeceğine dair bir ihtarı karşı tarafa yollarsa, 05-07-2014 tarihinde kira ilişkisi sona erer.

Burada önemli olan ihtarın yollandığı değil, karşı tarafa tebliğ edildiği tarihtir.

Örnekte 04-04-2014 veya önceki bir tarihte tebliğ edilen ihtarname, kira ilişkisinin 05-07-2014 tarihinde sona ermesine etkili olacaktır.

Örnekte 05-04-2014 veya sonraki bir tarihte tebliğ edilen ihtarname, kira ilişkisinin 05-07-2014 tarihinde sona ermesine etkili olmayacaktır. Ama 05-01-2015 tarihinde, yani altı aylık fesih dönemi sonu için etkili olacaktır.

* 1. Fesih bildiriminin geçerli olduğu tarihte kiracı mecuru boşaltmazsa, direk tahliye davası açılır. Kiracının herhangi bir hakkı kalmaz. Hem tahliye edilir hemde dava masraflarını öder.

1. İhtiyaç davası önce kabul edilmiş, HELTAŞ davayı temyize götürmüş. Bu arada mahkemede atila balcı arsanın boş olduğunu ve kullanılmadığını söylemiş. Temyizden davanın reddi kararı, yani tahliyenin reddi kararı çıkmış. Yani Kiracı hukuken arsadan tahliye edilememiş.
2. 2020 de Mehmet caymaz davasıyla hukuğa adım attım.
3. 2022 de ali ve atila balcıdan bilgi alıp UYAP tan davayı inceledim. Tahliye edilememesine rağmen neden kira bedeli talep etmediklerini sordum. Avukatın bişeyden bahsetmediğini söylediler. !!!!!
4. Avukat 2015 den beri kira bedeli istememiş. 5 yıllık zaman aşımı olduğundan 2017-22 yılları kira bedeli için örnek 13 “alacak ve tahliye” emri göndermesini avukata söyledim.
5. 2022-06-16 : Örnek 13 ödeme emri gönderildi. !!!!!! Lavuk avukat ödeme emrinde “alacak ve tahliye” istemesi gerekirken sadece “alacak” yazmış…. Tokat İcra Müdürlüğü'nün 2022/7795 Esas sayılı dosyası ile hakkında tahliye talepli takip başlatıldı. (tabii tahliyeyi yazmamış belgeye) Bu yanlışlıktan dolayı İLK DERECE MAHKEMESİ davayı reddetti.

T.C. Örnek No: 13\*\*

TOKAT

İCRA DAİRESİ

2022/7795 ESAS

ADİ KİRAYA VE HASILAT KİRALARINA AİT TAKİPTE

ÖDEME EMRİ

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1-Alacaklı ve varsa kanuni temsilcisinin ve vekilinin adı, soyadı ve yerleşim yerindeki Adresi; alacaklı yabancı ülkede oturuyorsa Türkiye'de göstereceği yerleşim yerindeki adresi   |  | | --- | | ATİLA BALCI, 36355602156TC Nolu,  Karşıyaka Mah. Vali Ayhan Çevik Bulvarı No:66 İç Kapı No:8Tokat Merkez / TOKAT  vekili Av. Ömer Faruk Doğanöz  Ali Paşa Mh.28.Sk.İslamoğlu İş Merkezi K:2 N:30 Tokat Merkez / TOKAT |   2-Borçlunun ve varsa kanuni temsilcisinin adı, soyadı ve yerleşim yerindeki adresi, alacaklı tarafından biliniyorsa vergi kimlik numarası   |  | | --- | | :  HELTAŞ İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 4610018380Vergi Nolu, |   3- Alacağın Türk parasıyla tutarı, faiz miktarı ve işlemeye başladığı gün; alacak veya teminat yabancı para ise alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği ve faizi   |  |  |  | | --- | --- | --- | | :   |  |  | | --- | --- | | HELTAŞ İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ   |  | | --- | | 13.000,00  TL2017-2018 yılı toplam kira bedeli (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)  13.000,00  TL2018-2019 yılı toplam kira bedeli (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)  13.000,00  TL2019-2020 yılı toplam kira bedeli(İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)  13.000,00  TL2020-2021 yılı toplam kira bedeli(İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)  13.000,00  TL2021-2022 yılı toplam kira bedeli(İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)  5.702,55  TL2017-2018 yılı toplam kira bedeli geçmiş gün faizi  4.532,55  TL2018-2019 yılı kira bedeli geçmiş gün faizi  3.362,55  TL2019-2020 yılı toplam kira bedeli geçmiş gün faizi  2.189,34  TL2020 -2021 yılı toplam kira bedeli geçmiş gün faizi  1.019,34  TL2021-2022 yılı toplam kira bedeli geçmiş gün faizi  81.806,33  TLToplam Alacak | |   Alacağın tahsili tarihine kadar %9 faizi masraf ve vekalet ücreti ile tahsili,kısmi ödemelerde BK.100 e göre yapılmasını talep ederim. (TBK 100. Md., ) Uygulanacaktır.  KALEARDI MAH. H 36 PAFTA 2053 ADA 10 PARSEL KAYITLI 4498,81 metrekarelik arsa TOKAT MERKEZ/TOKAT adresinde bulanan kiralanmış taşınmaz için düzenlenmiş; 06.07.2012 Hazırlanış Tarihli, 06.07.2012 Başlangıç Tarihli, 06.07.2022 Sonlanma Tarihli 13.000,00 TL Meblağlı Kontrat.Kontrat Açıklaması : null |   4-Bir terekeye karşı yapılan takiplerde mirasçıların adı, soyadı ve yerleşim yerindeki adresleri   |  | | --- | | : |   5-Sözleşme ve tarihi   |  | | --- | | :  06/07/2012 günlü kira sözleşmesi 13.000,00 TL | |

Yukarıda yazılı borcu işbu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde ödeme emrinde yazılı olan icra dairesine ait banka hesabına yatırmanız; borcun bir kısmını veya tamamını veya alacaklının takibine karşı bir itirazınız varsa, yine bu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren yedi gün içinde açıkça ve sebepleri ile birlikte İcra ve İflas Kanununun 62. maddesi hükmü gereğince dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirmeniz, kira aktini ve sözleşmedeki imzanızı kesin ve açık olarak reddetmediğiniz takdirde, akdi kabul etmiş sayılacağınız, yukarıdaki süreler içinde borcu ödemeniz veya itiraz etmezseniz, alacaklının icra mahkemesinden tahliyenizi isteyebileceği ve kesinleşen kira alacağından dolayı da haciz talep edebileceği ihtar olunur.(\*)14/06/2022

(İİK m.269)

|  |
| --- |
| Ayşegül ŞAHİN CURA  İcra Müdür Yardımcısı  277178 |

İcra Dairesi Hesap Bilgileri

Banka Adı : T. Vakıflar Bankası T.A.O.

Iban No : TR770001500158007308346477

Vergi Dairesi Adı / No: TOKAT VERGİ DAİRESİ - 8460798721

(\*) A- Ödeme süresi; Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesi gereğince, altı ay veya daha fazla süreli adi kiralarda otuz gün, daha az süreli olanlarında altı gün, aynı Kanunun 288'inci maddesi uyarınca hasılat kiralarında altmış gündür.

B- İtiraz süresi; Ödeme süresi otuz ve altmış gün olan adi ve hasılat kiralarında itiraz süresi yedi gün, ödeme süresi altı gün olan adi kiralarda ise üç gündür.

1. 2022-06-22 : HELTAŞ ödeme emrine itiraz etti.

AHB ADALET HUKUK BÜROSU

Av. Serkan GÜÇLÜ,Av. Mücahit KANPOLAT, Av. Yavuz TUNCA,

Av. Şeyma Nur ÖZEN, Av. Şeyma AYKUT, Av. Ahmet Salih GÜLLÜ

Yelken Plaza Mevlana Bulvarı No: 139/41-42 Balgat-Çankaya/ANKARA

Tel: 0 312 473 44 00 Fax: 0 312 473 45 43 & E-Mail: adalethukukburosu@hotmail.com

TOKAT İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE

DOSYA NO : 2022/7795 Esas

İTİRAZ EDEN : HELTAŞ İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (V.K.N:4610018380)

Yıldızevler Mah. 717. Sokak No:15/7 Çankaya/ANKARA

VEKİLİ : Av. Mücahit KANPOLAT

-Adres Antettedir.-

ALACAKLI GÖRÜNEN : Atila BALCI (T.C: 36355602156)

Kümbet Mah. Süreyyabey Cad. No: 6/4 Merkez/TOKAT

VEKİLİ : Av. Ömer Faruk DOĞANGÖZ

Ali Paşa Mah. 28. Sokak İslamoğlu İş Merkezi K:2 N:30 Merkez/TOKAT

KONU : Asıl alacağa, icra takibine, ödeme emrine, faize ve borcun diğer ferilerine itirazımızı içeren dilekçedir.

AÇIKLAMALAR :

Müdürlüğünüzün 2022/7795 Esas sayılı dosyası ile müvekkil şirket aleyhine genel haciz yolu ile ilamsız takip başlatılmıştır. Mezkur dosyadan 14.06.2022 tarihinde müvekkil şirketin elektronik tebligat adresine ödeme emri tebliğ edilmiştir. Yasal süresi içinde ödeme emrinde belirtilen **borca itiraz ediyoruz.**

Alacaklı görünen tarafa müvekkil şirketin herhangi bir borcu bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu icra takibine, borca, ödeme emrine, asıl alacağa, faize ve borcun diğer ferilerine açıkça itiraz ediyoruz.

SONUÇ VE TALEP : Açıklanan nedenlerle asıl alacağa, icra takibine, ödeme emrine, faize ve borcun diğer ferilerine itiraz etmiş olduğumuzdan hakkımızda açılan icra takibinin durdurulmasını talep ederiz. 21.06.2022

İTİRAZ EDEN VEKİLİ

Av. Mücahit KANPOLAT

1. İtiraz dilekçesi kabul edildi.

T.C.

TOKAT

İCRA DAİRESİ

2022/7795 ESAS

KARAR TENSİP TUTANAĞI

Alacaklı/vekili tarafından borçlu/lar aleyhine yürütülen ilamsız takipte ör:13 nolu ödeme emrinin borçluya 19/06/2022 tarihinde tebliğ edildiği, borçlunun21/06/2022tarihli dilekçesi ile borcun tamamına itiraz ettiği görülmekle; süresinde yapılan itirazın kabulü ile icra takibinin İİK nın 66. maddesi gereğince durdurulmasına bu hususta alacaklı/vekiline muhtıra ve itiraz dilekçesinin bir suretinin tebliğinekarar verildi. Karar : 22/06/2022

|  |
| --- |
| Ayşegül ŞAHİN CURA  İcra Müdür Yardımcısı  277178 |

1. Bu itiraz dilekçesi ile HELTAŞ SIÇTI. (Başka çıkış yoluda yoktu zaten). Borca itiraz etmek, kira ilişkisini kabul etmek anlamına gelir. Kira ilişkisi varsa borç vardır. VE RESMİ ÖDEME BELGESİ ile ödendiği ispat edilmelidir. Kiracının burada, borçtan kurtulabilmesi için, sözleşmenin varlığına itiraz etmesi gerekirdi ki sözleşme noterden yapılmış olduğundan inkarı mümkün değil. Sözleşme noterden olmasa idi bu sefer kiracının sözleşme inkarı, sözleşmede ki imzanın reddi anlamına gelir. Bu durumda mahkame imzanın geçerliliğini araştırır. İmzasını inkar edenin imzası gerçek çıkarsa 100 bin ile 500 bin TL arasında para cezasına çarptırılır.
2. Ödeme emrine itiraz süreci durdurmaz. Borçlu ihtarda belirtilen 30 gün içinde evraktaki borcu veya itirazıyla birlikte borcun ne kadar olduğunu iddia ediyorsa o miktarı ödemelidir. 30 günden sonra ödese de hakkını kaybeder. VE tahliye için sebep oluşur.
3. Borcu ödeseydi sıkıntı yok. Tahliye sebebi oluşmazdı (ödeme emrine yazılsaydı tabii ki), biz kiramızı alırdık, bildirim yoluyla fesih yoluna gider yine tahliye ederdik pezevengi… 😊
4. Avukat, icra takip dosyasına yapılan itirazın kaldırılması ve borçlunun davaya konu taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini İCRA HUKUK MAHKEMESİ 2022/219 esas no ile talep ve dava etti.
5. Burada;
   1. icra dairesinin 2022/7795 takip nolu ödeme emrini süreci “itiraz” ile durdurulmuş oldu. Yani sürece ara verildi. İtirazın geçerliliğinin araştırılması için İCRA HUKUK MAHKEMESİ 2022/219 esas no ile talep ve dava açıldı. Bu mahkeme davası itirazın kabulü ile sonuçlanırsa icra dairesinde ki takibinde geçerliliği kalmayacak. Ama itiraz reddedilirse icra mahkemesindeki dav sona erince 7795 olu takibe devam edilecek.
6. Davacının, YANİ BİZİM, itirazın kaldırılması ve tahliyeye ilişkin DAVASI REDDEDİLDİ. Yani takip sona erdi. Kiracının borcu ödemesi gerekmeyecek ve tahliyeside olmayacak. Örnek 13 ödeme emri işe YARAMADI diye düşünmeyelim arkadaşlar. Çünkü karar bir üst mahkeme olan istinafa götürülebilir. BİZ HAKLIYIZ. Karşı taraf mecuru boşalttığı halde tahliyeye itiraz ediyor, hem de kira bedeli ödemiyor. Hukuken mecur tahliye edilemiyor, kiracı tahliyeye hem itiraz ediyor, hem de ben boşalttım diyor. Tahliye olmam diyor hem de para ödemek istemiyor. ????????? Adam kendi eliyle açık veriyor zaten. Tahliyeye itirazın varsa KİRA BEDELİ Ö D E M E K Z O R U N D A S I N ! !
7. Davacı tarafından dava dilekçesinde belirtilen nedenlerle istinaf yasa yoluna başvuruldu… İstinafa başvuruldu.
8. 2023-03-23 :İstinafta karşı taraf bir güzel cevap dilekçesi döşenmiş ve cevabında;

AHB ADALET HUKUK BÜROSU

Av. Serkan GÜÇLÜ, Av. Mücahit KANPOLAT, Av. Yavuz TUNCA,

Av. Şeyma Nur ÖZEN, Av. Şeyma AYKUT, Av. Ahmet Salih GÜLLÜ, Av. Elif AYDOĞDU

Yelken Plaza Mevlana Bulvarı No: 139/41-42 Balgat-Çankaya/ANKARA

Tel: 0 312 473 44 00 Fax: 0 312 473 45 43 & E-Mail: adalethukukburosu@hotmail.com

SAMSUN BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ İLGİLİ HUKUK DAİRESİ'NE

Sunulmak üzere

TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİ'NE

Dosya No:2022/219 E.

Karar No: 2022/402 K.

DAVALI: Heltaş İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

VEKİLİ: Av. Mücahit KANPOLAT

-adres antettedir-

DAVACI: Atila BALCI ( Tc: 36355602156)

VEKİLİ: Av. Ömer Faruk DOĞANÖZ

Alipaşa Mah. 28.sok. İslamoğlu İş Merkezi K:2 Merkez/TOKAT

KONU: Davacının istinaf başvurusuna cevaplarımızı ve davacının istinaf taleplerinin reddiyle usul ve yasaya uygun Tokat İcra Hukuk Mahkemesi 2022/219 E. Ve 2022/402 K. sayılı kararın onanması talebini içerir dilekçemizin sunulmasından ibarettir.

AÇIKLAMALAR :

TAHLİYE TALEBİ YÖNÜNDEN DAVACININ İSTİNAF SEBEPLERİ YERİNDE DEĞİLDİR. UYAP AVUKAT PORTALI ÜZERİNDEN BAŞLATILAN ÖRNEK 13 İCRA TAKİBİNDE MANUEL OLARAK TAHLİYE TALEBİ EKLEYEBİLME İMKANI BULUNMAKTADIR.

Davacı vekili istinaf dilekçesinde UYAP sistemi üzerinden başlattığı icra takibinde manuel olarak takip yolunu değiştirme imkanı bulunamadığını iddia etmiştir. Ancak UYAP Avukat Portalı üzerinden başlatılan takiplerde takip yolu seçilirken manuel olarak tahliyenin de istenebileceği açıktır. Ekte sunduğumuz örnek ekran görüntüsünde de tahliye talebinin manuel eklenebilmesi mümkün olup davacının iddiaları yerinde değildir. (EK-1)

Ayrıca sadece Örnek 13 icra emrinin gönderilmiş olması da müvekkilin tahliyesinin istenebilmesine yeterli değildir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E. 2017/6-1842 ve K. 2021/648 sayılı kararında:

"15. Kiraya veren ( alacaklı ), takip talebinde yalnız kiranın ödenmesini istemekle yetinmiş, yani tahliye talebinde bulunmamış ise, icra dairesi, borçluya ( kiracıya ) İİK'nın 269. maddesine göre ( 13 örnek nolu ) ödeme emri gönderemez; göndermiş olsa bile, alacaklı, böyle bir ödeme emrine dayanarak icra mahkemesinden ( veya sulh hukuk mahkemesinden, m. 269/b/4 ) taşınmazın tahliyesini isteyemez. Bu hâlde ( takip talebinde tahliye istemeyip sadece kira alacağının istenmiş olması hâlinde ), takip talebi genel haciz yoluna ilişkin bir takip talebidir. Bu nedenle, icra dairesi, borçluya ( kiracıya ) genel haciz yoluna ilişkin ( 7 ) örnek numaralı ödeme emri gönderir ( Kuru, B: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara 2013, s. 828-823 ).

16. Alacaklının İİK'nın 269/a maddesine göre tahliye talebi üzerine icra mahkemesi ilk önce alacaklının ilâmsız tahliye takip talebinin kanuna uygun olup olmadığını inceler. Takip talebi kanuna uygun değilse, özellikle alacaklı takip talebinde tahliye istememişse, icra mahkemesi tahliye talebinin reddine karar verir ( Kuru, s. 832-833 ).

17. Bu açıklamalar ışığında somut olayın incelenmesinde; takip talebinin ( 7 ) numaralı bendinde “Gazcılar Cd. N.167 Osmangazi/Bursa tahliye adresindeki taşınmazdan kaynaklanan 700TL tutarında 01.01.2013 faiz başlangıç tarihli kira, 1.100TL tutarında 01.02.2013 faiz başlangıç tarihli kira, 1.100TL tutarında 01.03.2013 faiz başlangıç tarihli kira tutarındaki alacağın tahsili” talebinin, ( 9 ) numaralı bendinde ise “haciz” talebinin yazıldığı görülmektedir.

18. Şu hâle göre takip talebinde yer alan “tahliye adresindeki taşınmazdan kaynaklanan” ifadesi muğlak olup, tahliye iradesini yansıtmamaktadır. Takip talebinin ( 9 ) numaralı bendinde ise tahliye talebi yer almayıp, sadece haciz talebi vardır.

19. O hâlde alacaklı tarafından düzenlenen takip talebinde tahliye isteği bulunmadığından, icra dairesince borçluya gönderilen ödeme emrinde tahliye ihtarının bulunması alacaklıya tahliye açısından bir hak vermez.

20. Hâl böyle olunca, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

21. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır." denilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar ve Yargıtay kararı birlikte değerlendirildiğinde davacı vekilinin UYAP Avukat Portalı üzerinden başlatmış olduğu takipte manuel olarak tahliye talep edebilecekken tahliye talep etmediği, sadece Örnek 13 ödeme emri gönderilmesinin davacıya tahliye açısından bir hak doğurmadığı açıktır.

Bununla birlikte dosya içerisindeki tüm beyanlarımız dikkate alındığında mezkur taşınmazın müvekkil tarafından 2017 yılında tahliye edilerek davacıya teslim edildiği izahtan varestedir. Dosya içerisine sunmuş olduğumuz Ankara 40. Noterliği 14.10.2019 tarih 3079 sayılı ihtarnamede taşınmazın tahliye edilerek davacıya teslim edildiği bu beyanlarımızı kanıtlar niteliktedir.

Müvekkil 2017 yılında tahliye ettiği taşınmaz için yeniden tahliye kararı verilmesinde davacının hiçbir hukuki yararı bulunmamaktadır. Mezkur taşınmazın müvekkil tarafından kullanılmadığı davacı vekili tarafından mahkeme önünde ikrarı ile sabittir.

DAVACININ İDDİALARI ASILSIZ OLUP MÜVEKKİLİN DAVACIYA HİÇBİR KİRA BORCU BULUNMAMAKTADIR. DAVACI VEKİLİ TAŞINMAZIN KULLANILMADIĞINI MAHKEME ÖNÜNDE İKRAR ETMİŞTİR.

Davacı tarafile müvekkil şirket arasında Tokat İli, Merkez İlçe, Kaleardı Mah., 2053 Ada, 10 Parseldeki arsa nitelikli taşınmazın kiralanması amacıyla Tokat 1. Noterinde 06.07.2012 tarihli 4485 yevmiye numaralıyıllık kirası 13.000 TL' den2 yıl süreli arazi kira sözleşmesi yapılmıştır. Müvekkil şirket 17.08.2012 tarihinde 13000 TL ve 26.12.2012 tarihinde 13000 TL olmak üzere iki yıllık kira tutarını ödemiştir. 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 Tokat Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından verilentahliye 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 bozulmasına hükmetmiştir.

Tokat Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/2115 E. sayılı dosyasında tekrar görülen davada 20.02.2018 tarihinde tarafımızca mahkemeye sunulan beyanda davaya konu taşınmazın tahliye edilip davacıya teslim edildiği belirtilmiştir. Bu beyana karşı davacı taraf hiçbir itirazda bulunmamış ve 05.06.2018 tarihinde yapılan 3. celsede davacı taraf vekili dava konusu yerin kullanılmadığını beyan ederek tarafımızı tasdik etmiştir. Davacının bu beyanı Tokat Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/2115 E. 2018/841 K. sayılı kararında da yer almaktadır. Davacı vekili mahkeme huzurunda taşınmazın kullanılmadığını ikrar etmiş olmasına rağmen takip talebinde davanın görüldüğü yılın kirası olan 2017-2018 yılı kira bedelini talep etmiştir. 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 şirketin taşınmazı tahliye ettiği ve geçmişe dönük kira borcunun olmadığı, taşınmazın kullanıldığı döneme ait kiraların ödendiğine dair dekontlar kötü niyetli davacıya ihtar edilmiştir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki icra takibine yapılan itirazda kira sözleşmesine itiraz edilmemiş olması davacının kira alacağını ispatlamamaktadır. Zira icra takibinde takibe dayanak olarak gösterilen kira sözleşmesi 2 yıllık olup müvekkilin taşınmazı kullandığı süreler boyunca kira bedellerini ödemiştir. Müvekkil Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinin 2015/1016 E. ve 2016 /749 K. sayılı karar sonrası mezkur taşınmazı tahliye etmiştir.

MÜVEKKİL ŞİRKET TAHLİYE İLE BİRLİKTE KİRALANAN TAŞINMAZLARDA BULUNAN ABONELİK SÖZLEŞMELERİNİ SONA ERDİRMİŞTİR.

Müvekkil şirket tarafından kiralanan taşınmaza ilişkin elektrik ve doğalgaz abonelikleri de sona erdirilmiştir. Aksa Tokat Amasya Doğalgaz Dağıtım A.Ş. 18.08.2022 tarihli yazısında belirttiği üzere müvekkil şirketin kiralanan taşınmaz ile ilgili doğalgaz abonelik sözleşmesini 28.02.2017 tarihinde sonlandırmıştır. Yine Çamlıbel Elektrik Parakende Satış A.Ş ile müvekkil şirket arasında yapılan elektrik abonelik sözleşmesi de 07.04.2017 tarihinde sonlandırılmıştır. Dolayısıyla müvekkilin davacının kira alacağı talep ettiği 2017-2018 döneminden önce taşınmazı tahliye ettiği açıktır. Yukarıda izah edildiği üzere müvekkil şirket mahkeme kararı üzerine taşınmazı tahliye etmiş ve davacıya teslim etmiştir. Dolayısıyla kira alacağı talep edilen 2017-2018 dönemi ve sonraki dönemlerde taşınmaz kullanmadığından davacının herhangi bir kira alacağı da bulunmamaktadır.

DAVACI TARAF KÖTÜNİYETLİDİR.

Yukarıda da bahsedildiği üzere asılsız ve mesnetsiz iddialarda bulunandavacı,tahliye edilmiş ve kendisine teslim edilmiş bir taşınmaz üzerinden haksız kazanç elde etmek amacıyla ödenmemiş kira talebinde bulunarak kötüniyetini alenen aşikar etmiştir. Yerel mahkeme tarafından kötüniyet tazminatının reddine karar verilmiş ise de davacının kötüniyetli olması ve müvekkil aleyhinde haksız icra takibi başlatması sebebiyle kötüniyet tazminatına hükmedilmesi gerekmektedir.

HUKUKİ DELİLLER: Tokat Sulh Hukuk Mahkemesi 2017/ 2115 E. 2018 /841 K. sayılı dosyası ve kararı, Ankara 40. Noterliği 14.10.2019 tarih 30793 yevmiye numaralı ihtarnamesi ve tebliğ mazbatası, Taşınmazın tahliye edilesiye kadar kullanılan dönemlere ait kira ödeme dekontları ve her türlü yasal delil

HUKUKİ SEBEPLER: İİK, HMK, İlgili Tüm Yasal Mevzuat ve İçtihat

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

Davacının istinaf başvurusunun REDDİNE,

Tokat İcra Hukuk Mahkemesi 2022/219 E. Ve 2022/402 K. sayılı kararın itirazın kaldırılması ve tahliyeye ilişkin kısmın ONANMASINA,

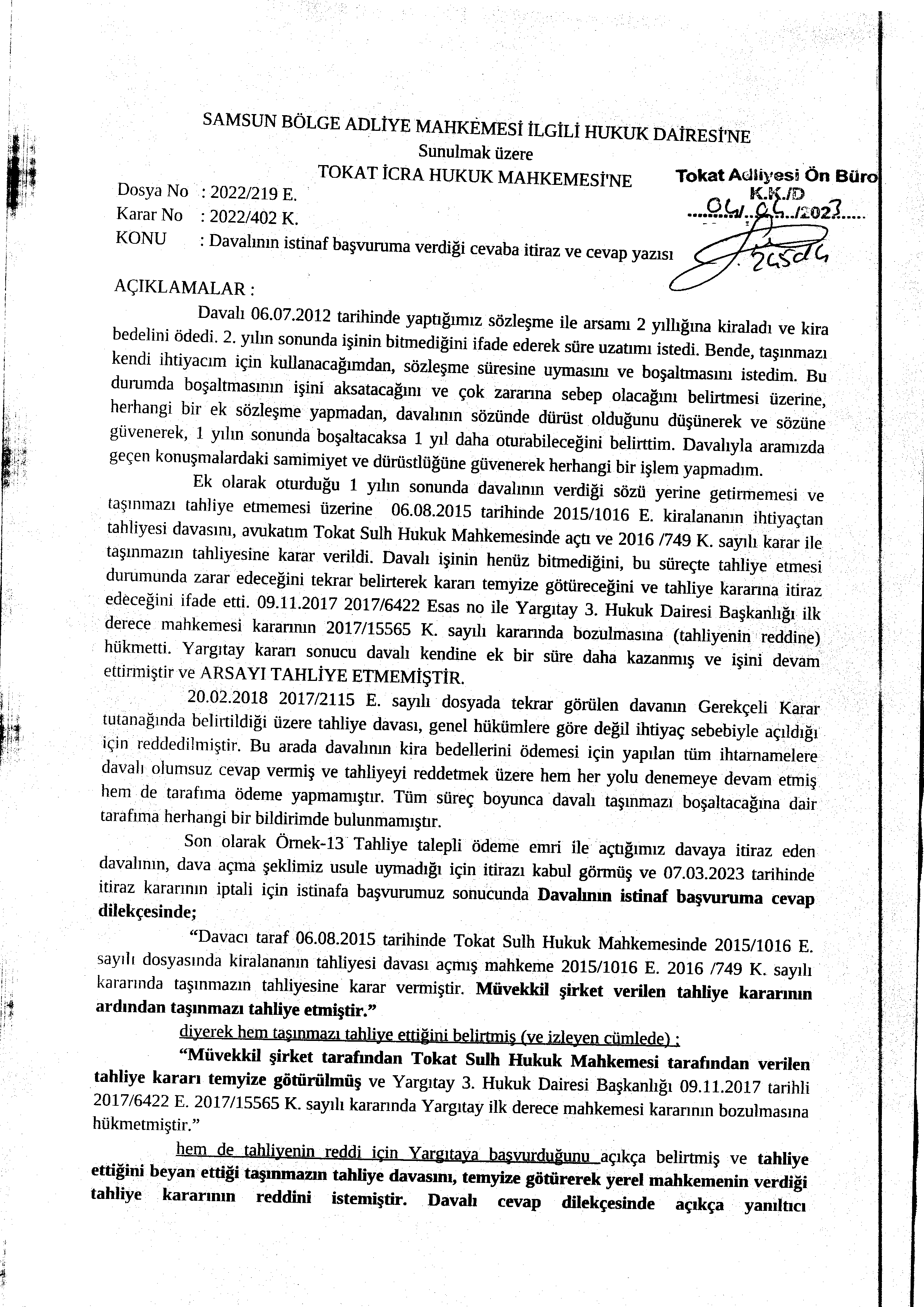
Şartları oluştuğundan hükmün kötüniyet tazminatı yönünden kaldırılarak davacının takibe konu ettiği tutarın %20 'sinden aşağı olmamak üzere kötüniyet tazminatına mahkum edilmesine,

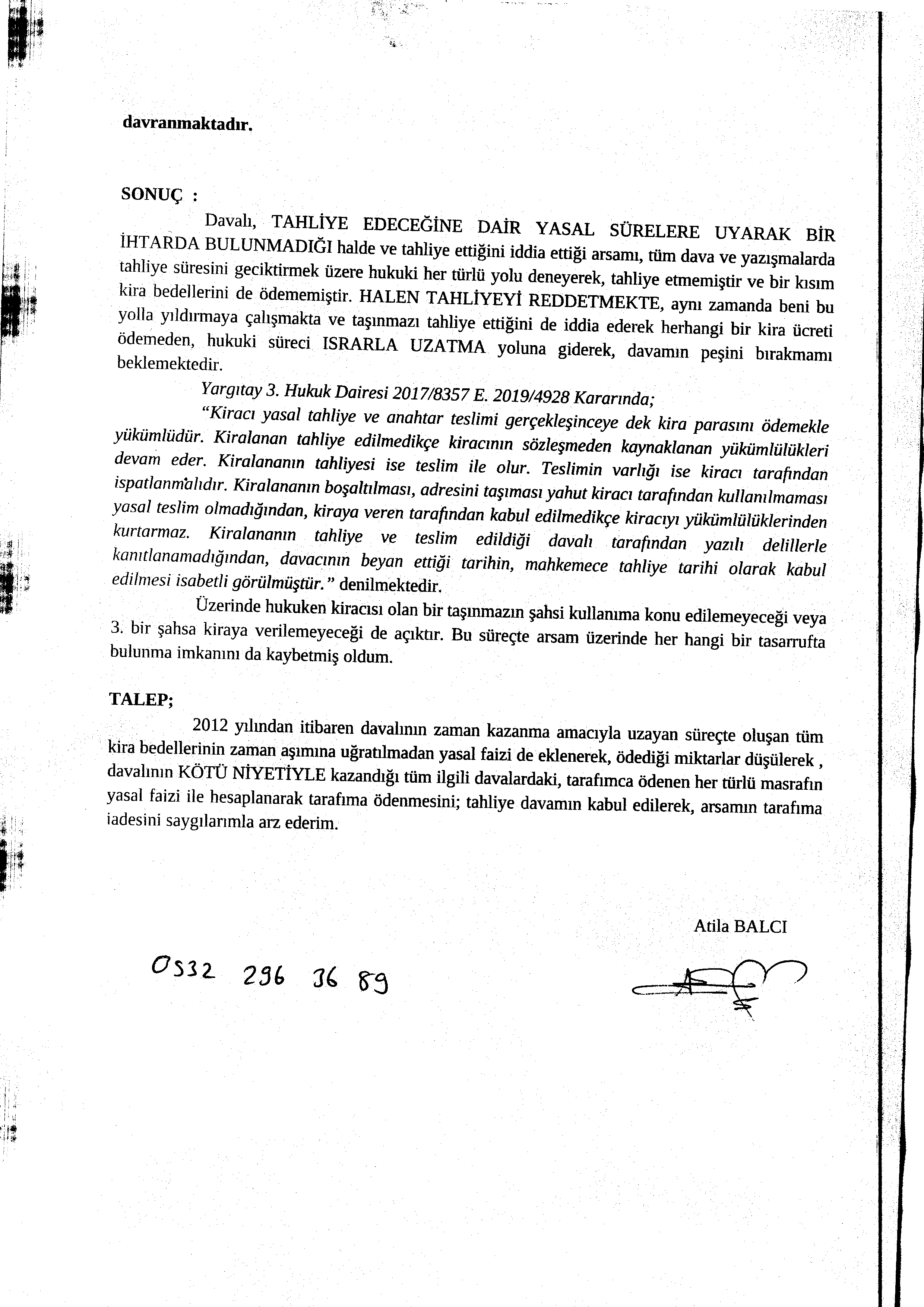
yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini vekaleten talep ederim. 21.03.2023

Davalı Vekili

Av. Mücahit KANPOLAT

1. Bu yazıyı okuyunca bizim avukata bu cevaba cevap yazabilirmiyiz diye sordum “olmuyo, gerekte yok” dedi. Avukatı dinlemedim bende atila balcı adına bi cevap döşendim bi güzel ve adliyeye abimle gidip dosyaya eklenmesi üzere teslim ettik evrak kayıda.





1. İstinaf “tahliye” yazılmamasının doğru olmadığını ancak “ödeme” kısmının da reddedilmesinin doğru olmadığını belirterek davanın tekrar görülmesi için geri gönderdi.

T.C.

SAMSUN

BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ

4. HUKUK DAİRESİ

T Ü R KM İ L L E T İA D I N A

G E R E K Ç E L İK A R A R

DOSYA NO : 2023/933

KARAR NO : 2023/1627

BAŞKAN : RESMİYESÜRMELİ(35243)

ÜYE : HALİLAYDIN(38262)

ÜYE : ESRAZORLU(101404)

KATİP : MELİKEAKOĞLU(121974)

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİ

TARİHİ : 15/12/2022

NUMARASI : 2022/219 Esas - 2022/402 Karar

İSTİNAF EDEN

DAVACI :ATİLA BALCI -TC NO:36355602156

VEKİLİ :Av. ÖMER FARUK DOĞANÖZ- [16193-91374-97028]

DAVALI :HELTAŞ İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

VEKİLLERİ :Av. ELİF AYDOĞDU- [15795-97988-43803] UETS

Av. AHMET SALİH GÜLLÜ- Mevlana Bulvarı Yelken Plaza No:13941-42 Çankaya/ ANKARA

Av. MÜCAHİT KANPOLAT- [16347-43152-69946] UETS

DAVANIN KONUSU :İtirazın Kaldırılması ve Tahliye

KARAR TARİHİ :25/05/2023

KARAR YAZIM TARİHİ :25/05/2023

Dairemizcedosya üzerinden yapılaninceleme sonucunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

İSTEM: Davacı vekili dava dilekçesinde, müvekili ile davalı borçlu-kiracı arasında kira sözleşmesi akdedildiğini, davalı borçlunun kira bedellerini zamanında ve tam olarak ödememesi nedeniyle Tokat İcra Müdürlüğü'nün 2022/7795 Esas sayılı dosyası ile hakkında tahliye talepli takip başlattıklarını, ödeme emrinin borçluya tebliğ edildiğini, borçlunun ödeme emrine itiraz ettiğini, itirazın haksız olduğunu, kiracı borçlunun borcunu ödemediğini belirterek icra takip dosyasına yapılan itirazın kaldırılması ve borçlunun davaya konu taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

SAVUNMA: Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; dava konusu edilen Tokat İli Merkez İlçesi Kaleardı Mah. 2053 ada 10 parsel de kayıtlı bulunan arsa nitelikli taşınmazın Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinin 2015/1016 esas sayılı dosyasında verilen karar sonrasında tahliye edildiğini taraflar arasında günümüz şartlarını taşır bir kira sözleşmesinin bulunmadığını, davacı tarafın da tahliye hususunu Tokat Sulh Hukuk Mahkemesinde görülen davanın duruşma zaptında ikrar ettiğini, müvekkillerinin taşınmaza ilişkin abonelik sözleşmelerini 2017 yılında iptal ettiğini dolayısıyla hali hazırda kira sözleşmesi bulunmaması sebebi ile davanın reddine karar verilmesi gerektiğini beyan etmiştir.

DELİLLER:Tokat İcra Müdürlüğü'nün 2022/7795 Esas sayılı dosyanın uyaptaki kayıtları.

İLK DERECE MAHKEMESİ KARAR ÖZETİ: Mahkemesince yapılan yargılama sonucunda; 1-Davacının itirazın kaldırılması ve tahliyeye ilişkin DAVASININ REDDİNE,

2-Şartları oluşmadığından kötüniyet tazminatına hükmedilmesine yer olmadığına, karar verilmiştir.

İSTİNAFA BAŞVURAN TARAF VE İLERİ SÜRÜLEN İSTİNAF SEBEPLERİ:

Davacı tarafından dava dilekçesinde belirtilen nedenlerle istinaf yasa yoluna başvurulmuştur.

DELİLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VEGEREKÇE:

Dava, 2004 sayılı yasanın 269/c maddesine dayalı takibe itirazın kaldırılması ve tahliye davasıdır.

İİK'nun 269/1,2 maddesi: "Takip adi kiralara veya hasılat kiralarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde(6098 Sayılı TBK'nın 315 ve 362. maddelerinde) yazılı ihtarı ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder. Bu tebliğ üzerine borçlu, yedi gün içinde, itiraz sebeplerini 62 nci madde hükümleri dahilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır."

Davalı taraf süresinde verdiği itiraz dilekçesinde; alacaklı görünen tarafa müvekkili şirketin herhangi bir borcu bulunmadığını beyanla, söz konusu icra takibine, borca, ödeme emrine, asıl alacağa, faize ve borcun diğer ferilerine itiraz edildiği belirtilmiştir.

''İcra ve İflas Kanunu’nun 269/a maddesine göre, borçlu itiraz etmez ve kira borcunu da ödemezse alacaklı ödeme süresinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde icra mahkemesinden tahliye isteyebilir. Alacaklının tahliye talebi üzerine icra mahkemesi ilk önce alacaklının ilâmsız tahliye takip talebinin kanuna uygun olup olmadığını inceler. Takip talebi kanuna uygun değilse, özellikle alacaklı takip talebinde tahliye istememişse, icra mahkemesi tahliye talebinin reddine karar verir. '' (Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara 2013, s. 831, 833)

Dosyanın incelenmesinden davacı tarafından, Tokat İcra Müdürlüğünün2022/7795 esas sayılı sayılı takip dosyası üzerinden alacak istemli takip yapıldığı, takip talebinde 8 numaralı bentte kira alacağı olduğunun belirtildiği, bunun dışında özellikle 9. bentte haciz ve tahliye şeklinde takip yolunun belirtilmesi gerekirken salt haciz yolunun belirtildiği gibi takip talepnamesinin başkaca bir kısmında da borçlunun tahliyesinin talep edildiğine dair bir ibarenin yer almadığı ve tahliye adresinin de bulunmadığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar mahkemece; icra dairesinin örnek 13 ödeme emri düzenlemesi usule uygun olmayıp salt bu sebeple tahliye takibi yapıldığı kabul edilebilir olmadığından itirazın kaldırılması ve tahliye davasının reddine karar verilmiş ise de; davacının tahliye ve itirazın kaldırılması talebi mevcut olup, her iki talep birbirinden bağımsızdır ve tahliye talebinin reddi itirazın kaldırılması talebinin incelenmesine engel teşkil etmeyecektir. (Yargıtay 8. HD'nin 2017/5017 2018/13754 K sayılı kararı) Bu nedenle, davacının itirazın kaldırılmasına ilişkin talepleri yönünden gerekirse birikmiş faiz yönünden bilirkişi incelemesi yaptırılarak oluşacak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bu talebin de reddine karar verilmesi isabetsizdir.

Yukarıda açıklanmaya çalışılan husus yerine getirilmeden karar verildiği dikkate alındığında; HMK’nın 22/07/2020 tarih ve 7251 S.K ile değişik 353/1-a-6 maddesine anlamında uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek ölçüde önemli delillerin toplandığından veya değerlendirildiğinden ya da talebin önemli bir kısmı hakkında karar verildiğinden söz edilemez. Bu durumda tarafların istinaf başvurusunun kabulü ile, HMK’nın 22/07/2020 tarih ve 7251 S.K ile değişik 353/1-a-6 maddesi uyarınca kararın bütünüyle kaldırılarak dosyanın belirtilen hususlar yerine getirildikten sonra, kaldırılmasına karar verilentüm yönlerle ilgili yeniden karar verilmek üzere mahkemesine gönderilmesine, **istinaf başvurusunun kabul sebebine göre sair istinaf itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına karar verilmesi gerektiği kanaatine varılarak** aşağıdaki şekilde hükümkurulmuştur.

HÜKÜM: Gerekçesi yukarıda açıklanmaya çalışıldığı üzere;

1.Davacının istinaf başvurusunun KABULÜ ile, esası incelenmeksizin Tokat İcra Hukuk Mahkemesi'nin 15/15/2022 tarih, 2022/219 Esas - 2022/402 K. sayılı kararının, HMK. 353/1-a-6 maddesi gereğince KALDIRILMASINA,

2.Dosyanın; gerekçede belirtilen eksiklikler giderilerek yeniden yargılama yapılması için HMK'nın 353/1-a-6 maddesi gereğince mahkemesine GÖNDERİLMESİNE,

1. Böylece itiraz kaldırılmış oldu ve yani 19. Maddeye geri döndük. İtiraz kaldırılması mahkemece reddedilmiş, itiraz kabul edilmiş ve dava sona ermişti (İSTİNAFA GİDİLMESE İDİ) . istinaf itirazın kaldırılmasının KABULUNE karar verdi.
2. Bu sefer İcra Hukuk Mahkemesinde 2023-206 esas nolu yeni bir dava dosyası açıldı. İlk duruşma zaptı;

T.C.

TOKAT

İCRA HUKUK MAHKEMESİ

DURUŞMA TUTANAĞI

SAYI : 2023/206 Esas

CELSE NO : 1

CELSE TARİHİ : 28/09/2023

HAKİM : Recep BOZKURT 233899

KATİP : Fatih POLAT 237606

Belirli gün ve saatte celse açıldı.

Davacı Vekili Av. ÖMER FARUK DOĞANÖZ , Davalı Vekili Av. ELİF AYDOĞDU e duruşma sistemi üzerinden duruşmaya katıldı. Başkaca gelen yok. Açık duruşmaya devam olundu.

Mahkememizce verilen 15/12/2022 tarih ve 2022/219 esas2022/402 karar sayılı ilamının bozulduğuna dair Samsun Bölge Adliye Mahkemesi4. Hukuk Dairesinin 25/05/2023 tarih ve 2023/93-2023/1627 sayılı ilâmının taraflara tebliğ edildiği görüldü.

İstinaf ilamı okundu.

Davalı vekilinin istinaf ilamına dair beyan dilekçesi sunduğu görüldü.

DAVACI VEKİLİNDEN SORULDU: Davalı tarafın beyan dilekçesini kabul etmiyoruz. İstinaf ilamında da belirtildiği üzere borcun ödenmediği hususu ayrı değerlendirilmelidir. Meskul takipte kira sözleşmesi inkar edilmemiştir. Hem tahliye talebimizin kabulüne hemde inkar edilmeyen kira borçlarının ödenmesi için itirazın kaldırılmasını talep ederiz, dedi.

DAVALI VEKİLİNDEN SORULDU: Beyan dilekçemizi tekrar ederiz. İstinaf mahkemesinin tahliye yönünden kararı doğrudur. Ancak alacak konusunda taşınmazın bizim tarafımızdan tahliye edildiği açıktır. Bu nedenle davanın reddini talep ederiz, dedi.

Dosya incelendi.

G/D:

1-**Dosyanın hesap bilirkişisine tevdii ile takip talebi tarihi itibariyle takip talebinde bulunan toplam alacak ve toplam faiz miktarlarının hesaplanmasının istenilmesine**, bilirkişinin emek ve mesaisine karşılık 800,00 TL ücret takdirine, takdir edilen ücretin davacı tarafça karşılanmasına,

Bu nedenle duruşmanın 09/11/2023 günü saat 09:35 bırakılmasına karar verildi.28/09/202309:48:44

|  |
| --- |
| Katip 237606  e-imzalıdır  Hakim 233899  e-imzalıdır |

1. Gereği/Düşünüldü bölümünde; kira bedeli tahsilatının yolu açılmış oldu. Ve sonunda 17)a. Maddesine yani 2022/7795 icra ödeme emrine geri döndük. Kira bedeli hesaplanacak, davalı ödemezse direk hesaplarına H A C İ Z Z Z …. Pezevenk avukat dava ücretini alabilmek için bizim tüm hesaplara haciz koydurmuştu.
2. EWET – dava henüz bitmedi. Daha alacağımız var HELTALŞ tan. Ödeme emrinde en son 2021-2022 yılı için talepte bulunmuştuk. Şuanda tarih 29 Eylül 2023. 05-07-2022 - 05-07-2023 arası bir kira bedeli ve 05-07-2023 – 05-07-2024 arası bir kira bedeli olmak üzere 2 yıllık kira bedeli daha tahsilat bizi bekliyor. Avukat bir önceki ödeme emrinde yine bir HATA yapmış ve 2012 yılı kira bedeli üzerinden ödeme emri yollamış. 2019 yılında çıkan bir kanunla kira bedellerinde TÜFE nin altında bir artış geçerli değil. Bu 2 yıllık kira bedeli tüfe artışına göre hesaplanarak istenecek.