SULH HUKUK MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA

TOKAT

DAVACI : Ali BALCI

DAVALI : Murat ÇALIŞKAN

*Tokat, 28 Mart 2024*

Davalı ile müvekkilim arasında 31/08/2021 başlangıç, 30/08/2022 bitiş tarihli arsa kiralanması üzerine “Belirli süreli kira sözleşmesi” bulunmaktadır. 2022 yılı sonu süre bitiminde taraflarca bir fesih bildirimi olmadığı için sözleşme “belirsiz süreli” hale gelmiştir.

Mecur, büyük oranda açık alan olan bölümünün otopark-yıkama, bir kısmı kiracı tarafından inşa edilen kapalı alanı ise depo olarak kullanılan, TBK genel hükümlerine tabii bir arsadır.

Davalı yıllık ödenmesi gereken kira bedeli ödemesini 31/08/2021 başlangıç tarihli sözleşmenin 7. Maddesinde belirlendiği üzere peşin olarak uzayan dönemin kira başlangıç tarihi olan 31/08/2023 tarihinde ödemekle yükümlü olmasına rağmen davalı bu tarih ve sonrasında herhangi bir ödeme yapmamış temerrüde düşmüştür.

Borçlunun temerrüdü T.B.K.’nun 117/2.maddesinde düzenlemiş olup, borcun ifa edileceği gün belirlenmişse, bugünün geçmesiyle borçlunun temerrüde düştüğü kabul edilmektedir. Yani sözleşmenin tarafları borcun ödeneceği günü aralarında açıkça kararlaştırdıkları takdirde ihtara gerek kalmadan, tarafların aralarında kararlaştırdıkları günün gelmesiyle temerrüt oluşur ve borçlu mütemerrit olur.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 11.09.2013 tarih ve 2013/12-193 E., 2013/1077 K.sayılı kararında ;

*“İhtarın gerekli olmadığı hal, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun (BK) 101. maddesinde; “Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtariyle, mütemerrit olur. Borcun ifa edileceği gün müttefikan tayin edilmiş veya muhafaza edilen bir hakka istinaden iki taraftan birisi bunu usulen bir ihbarda bulunmak suretiyle tesbit etmiş ise, mücerret bugünün hitamı ile borçlu mütemerrit olur” şeklinde düzenlenmiştir. Benzer bir hüküm de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (TBK) 117. maddesinde de bulunmaktadır.”* diyerek uygulamaya yol göstermiştir.

Sözleşmede kira başlangıç tarihi 31/08/2021 ‘dir ve yıllık peşin olarak ödenmesi gerekli olan **kira alacağı 1 Eylül 2023 tarihi itibariyle muaccel hale gelmiştir.**

Davalının ödemeyi zamanında yapmaması nedeniyle “temerrüt sebebiyle tahliye davası” açılmamış, mecurun tahliyesi yoluna gidilmemiştir. Davalı ile görüşülmüş, ödeme için süre istemesi üzerine kendisine ek süre verilmiştir.

Verilen süre içerisinde de ödemenin yapılmaması üzerine de davalı mecuru 20/12/2023 tarihinde tahliye edeceğine dair 10/10/2023 tarihinde tahliye taahhütnamesi vermiştir.

Davalının kira bedelini yine ödemeyeceği düşüncesiyle tarafımızca, 19.10.2023 tarihinde Tokat İcra Müdürlüğü'nün 2023/16443 esas sayılı dosyası ile de icra takibi başlatılmış ve kiracıdan kira bedeli talep edilmiştir.

Davalının itiraz dilekçesinde ki itirazları aşağıda açıklandığı şekilde geçersizdir;

1. Takibe yapılan itirazın içeriği;

“Takibe, ödeme, tahliye emrine, tahliye taahhüdüne itirazlarımızı sunuyoruz. Tahliye taahhüdünün müvekkilin el ürünü olmadığını düşünüyoruz. Müvekkil tahliye taahhüdü vermemiştir. “

Davalı müvekkilime ait yazıhanede, depoda malzemesi olduğunu, depoyu boşalttıktan sonra mecuru on ikinci ayda boşaltacağını sözlü olarak da taahhüt etmiştir. Davalı açılan takibe itiraz dilekçesinde açıkça imza inkarında bulunmamış ve tanzim tarihine karşı çıkmamış ancak, tahliye taahhüdü vermediğini iddia etmektedir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 30.11.2006 tarihli ve E. 2006/10484 K. 2006/12191 sayılı kararı özetle;

“Davalı kiracı yasal süresindeki itirazında özetle “takibe dayanak taahhüdü kabul etmediğini, kira sözleşmesi düzenlenirken farkına varmadan imzasının alınmış olabileceğini, şayet alınmış ise tarihlerin doğru olamayacağını” beyan etmiştir. Davalı kiracı itirazında açıkça imza inkârında bulunmamış ve tanzim tarihine karşı çıkmamıştır. Az önce açıklanan itirazı imza inkârı ve tanzim tarihine karşı koyma olarak nitelendirilemez. Bu nedenle davalının itirazına

değer verilemez...”

şeklinde olup huzurdaki davayla benzer örnek kararda da görüleceği üzere davalının itirazına değer verilemez.

1. Kira bedelinin ödenmesi ile tahliye taahhüdünün geçersiz olacağı, sözleşmenin uzayacağı, Tahliye Taahhütnamesinin aslı;

“Dosyaya aslı ibraz edilmeyen tahliye taahhüdünün 10.10.2023 tarihli olması, adı geçen diğer icra dosyası ile 19.10.2023 tarihinde 2023-2024 kira bedelinin talep edilmesi, 2023-2024 kira bedelinin ödenmesi, karşısında artık tahliye taahhüdü geçerli olsa dahi hükümsüz kaldığı, kira sözleşmesinin uzadığı izahtan varestedir. “

Tahliye Taahhütnamesinin aslı EK’te ibraz edilmiştir.

Tahliye Taahhütnamesi incelendiğinde, tahliye taahhüdünün kiranın ödenmesi ile geçerli olacağı veya herhangi bir şarta bağlanmadığı görülecektir. Buna bağlı olarak da kira bedelinin ödenmesi ile hükümsüz kalacağı, kira sözleşmesinin uzadığı iddiaları geçersiz bir iddiadır.

1. Kira bedelinin ödenerek takip dosyasının kapatıldığı;

“Ayrıca karşı tarafça 19.10.2023 tarihinde Tokat İcra Müdürlüğü'nün 2023/16443 esas sayılı dosyası ile de icra takibi başlatılmış ve müvekkilden 2023/2024 yılı kira bedeli talep edilmiş, kısmi itiraz ile dosya borcu ödenmiş, müvekkil yönünden takip infaz ile kapatılmıştır.”

Davalının itiraz dilekçesinde takip dosyasının kapatıldığı gerçeği yansıtmamaktadır. Takip dosyası halen açıktır.

Kaldı ki; dosya kapatılmış ve ödeme elimize ulaşmış olsa dahi, tahliye taahhüdünü geçersiz kılmayacaktır.

1. Kiracının “farklı” olduğu;

Davalı itiraz dilekçesinde imzasını inkar etmemiş ama;

“Ayrıca tahliye taahhüdü ayrıntılı incelendiğinde kiracı olarak Murat Çalışkan'ın göründüğü ancak imza kısmında şirket kaşesi bulunduğu görülmektedir. Gerçek kişi tahliye edilecek ise tüzel kişinin tahliye taahhüdünü imzalaması taahhüdü geçersiz kılacaktır. “

Bahsi geçen şirkette imza yetkisi tek yetkili müdür olan davalı Murat ÇALIŞKAN ’a aittir. İşyerinde imzaladığı evraklara müvekkilimin yanında kaşesini de basmıştır. Kaşenin taahhütnameyi geçersiz kılacağının kabulü, sözleşme başlığında kiracı olarak şirket ismi değil sadece Murat ÇALIŞKAN isminin geçmesine rağmen imza kısmında kaşenin de olması nedeni ile, sözleşmenin de geçersiz hale geleceğini kabul anlamına gelecektir. Şahıs olarak da olsa, şirket yetkilisi olarak da olsa imza davalıya aittir ve imzasını inkar etmemiştir. Davalı KÖTÜ NİYETLE hareket ederek yıllardır kiracı olarak oturduğu mecurda kiracının şahıs – şirket olduğu karmaşası ile davayı uzatma yoluna gitmeye çalışmaktadır.

SONUÇ:

Davalının tahliye taahhütnamesine de itiraz edeceği tahmini ile, TBK 328. ve 329. Maddelerine istinaden davalıya, Tokat 1. Noterliği marifetiyle 09715 nolu ve 22/11/2023 tarihli ihtarname ile, kanunda belirtilen yasal sürelere uygun olarak sözleşmenin fesih edileceği ihtaren bildirilmiştir. 31/08/2023 başlangıç tarihli uzayan sözleşme 22/11/2023 tarihinde ihtarname ile süresinde fesih edilmiştir.

Verilen Taahhütname ile 20/12/2023 tarihinde mecuru boşaltması gereken davalı, mecuru tahliye etmemiş, tahliye taahhütnamesine itiraz etmiştir.

Aynı zamanda 2024 Şubat ayı sonu itibarı ile fesih bildirimi ile de davalının mecuru tahliye etmesi gerekmesine rağmen, davalı mecuru halen tahliye etmemiştir.

TALEP:

Yukarıda açıklanan sebeplerle;

TBK Genel Hükümlere tabii mecurun sözleşmenin fesih edilmesi nedeniyle ve/veya aynı zamanda tahliye taahhütnamesine itirazının kaldırılması yolu ile tahliyesini, tahliye tarihi ile oluşacak, tahliye taahhütnamesinde belirlenen cezai bedelin de davalıdan alınıp tarafımıza ödenmesini talep ederiz.

Ali BALCI Vekaleten Ayşe OKYAR