2. Madde

Süre bitimi

16. madde

Süre bitimine bağlı günlük ceza bedeli

19. madde

Taban betonu, komşu duvar ve çatı hasarlarının tazmini

**3. Hukuk Dairesi**  
**Esas No: 2017/6150**  
**Karar No: 2017/14803**  
**Karar Tarihi: 30.10.2017**

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/6150 Esas 2017/14803 Karar Sayılı İlamı**

**3. Hukuk Dairesi         2017/6150 E.  ,  2017/14803 K.**

**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ  
  
Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:  
Y A R G I T A Y K A R A R I  
Davacı, davalı ile aralarında 01.01.2014 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, sözleşmede kiralananın inşaat malzemesi satış deposu olarak kullanılacağının belirlenmesine rağmen davalının taşınmazın bir bölümünün üzerine araba yıkama servisi kurarak üçüncü kişiye kiraladığını, 01.10.2014 tarihinde çekilen ihtarname ile bu durumun sözleşmeye aykırı olduğu, yine sözleşmenin 7. maddesine göre de kira sözleşmesinin süresinin 31.12.2014 tarihinde sona ereceği ve taşınmazın tahliye edilerek teslim edilmesi hususunun ihtar edilmesine rağmen, süre sonunda tahliye edilmediğini belirterek davalının tahliyesine karar verilmesini istemiştir.Davalı, inşaat malzemesi satım işyerlerinin kendisine ait işyeri de dahil olmak üzere toplu olarak başka bir yere taşındığını, kiralananda sadece inşaat malzemelerinin numunelerinin kaldığını, oto yıkama işine ise davacının oğlu ile görüşülerek 01.08.2013 tarihinde başlandığını, alt kiralamaya yönelik iddiaların doğru olmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir. Mahkemece, kiralananın araç yıkama işinde kullanıldığı ve taşınmazın alt kiraya verildiği eyleminin ihtarda verilecek uygun sürede kaldırılabileceği, kiracıya eylemine son vermesi için süreli ihtar gönderilmesi gerekmesine rağmen süreli ihtarname gönderilmediğinden davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından süresi içerisinde temyiz edilmiştir.  
1- Türk Borçlar Kanunu"nun 316.maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliyesine karar verilebilmesi için kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir.Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.Akde aykırılık nedenine dayanılarak açılan davada tahliye kararı verilebilmesi için akde aykırı davranışın önemli ve doğrudan doğruya kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması gerekir. Somut olayda; Davacı tarafından davalıya gönderilen 01.10.2014 tarihli ihtarnamede taşınmazın sadece inşaat malzemesi satış deposu olarak kullanılacağı, boş arsa niteliğindeki taşınmazın üzerine araç yıkama tesisi kurarak üçüncü kişiye kiraya verildiği, bu durumun ise sözleşmeye aykırılık oluşturduğu ihtar edilmiş, taraflar arasındaki 01.01.2014 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesinde ise kiralananın boş arsa olduğu belirtilmiştir. Bu haliyle kiralananın çatısız işyeri olduğunun ve yazılı bir bildirimle süre verilmesi gerektiği kuralına uymaksızın sözleşmenin feshedilebileceğinin kabulü gerekir. Bu durumda mahkemece yapılacak iş; davacı tarafından dava dilekçesinde belirtilen akde aykırılığın oluşup oluşmadığı üzerinde durularak karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.   
2- **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye talep edebilir.** Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde belirli süreli kira sözleşmesinin süresiz hale gelmemesi için kiraya veren kira süresi bitmeden veya dava açma süresi içinde kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair ihtarname tebliğ ettirirse kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez. Bu durumda her zaman süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılabilir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 328. maddesinde yer alan düzenlemeye göre ise; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.  
Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 7. maddesinde " Kiralayan kira akdini yenilemeyeceğini, akdin sona ermesinden en az bir ay önce tebliğ ettiği takdirde ihtiyaç aranmaksızın kiracı taşınmazı tahliye etmek zorundadır ." denilerek, sözleşmenin özel şartlarında feshi ihbar süresi kararlaştırılmış olup bu hüküm geçerlidir ve tarafları bağlar. Davacı tarafından kira döneminin sonu olan 31.12.2014 tarihinden önce 14.10.2014 tarihinde tebliğ edilen ihtarname ile yeni dönemde **kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği hususunun bildirildiği anlaşılmaktadır. Kiralananın boş arsa olduğu, sözleşmede belirlenen şarta göre sözleşmenin yenilenmeyeceği hususunun davalıya süresinde bildirildiği gözetilerek bir karar verilmesi gerekirken, davacının bu yöndeki talebinin Mahkemece hiç değerlendirilmeden karar verilmesi de usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.** SONUÇ: Yukarıda birinci ve ikinci bentte açıklanan nedenlerle yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK"nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 30.10.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.