

•

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :İcra Hukuk Mahkemesi

1. Taraflar arasındaki "itirazın kaldırılması ve tahliye" isteminden dolayı yapılan inceleme sonunda, ... 12. İcra (Hukuk) Mahkemesince verilen istemin reddine ilişkin karar taraf vekilleri tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonucunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına direnilmiştir.
2. Direnme kararı alacaklı vekili tarafından temyiz edilmiştir.
3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

I. İNCELEME SÜRECİ

Alacaklı İstemi:

4. Alacaklı vekili istem dileğesinde; müvekkili ile borçlu arasında 01.07.2007 tarihinde akdedilen kira sözleşmesinde kira bedelinin 2.750TL olarak belirlendiğini ve kira bedelinin her yıl %20 oranında artırılacağının kararlaştırıldığını, sözleşmedeki kira artış miktarına rağmen borçlunun kira bedelinde artış yapmadığından borcunu eksik ifa ettiğini ve temerrüde düşüğünü, borçlu aleyhine ... 32. İcra Dairesinin 2014/13818 E. sayılı dosyasında başlatılan icra takibinin borçlunun haksız itirazı ile durduğunu, kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten bu yana tarafları bağladığı, kira bedeline ilişkin artış miktarının da açık olarak yazıldığını, Özel Dairenin 10.10.2005 tarihli ve 2005/7254 E., 2005/9197 K. sayılı kararında da sözleşmede yer alan kira artış miktarının geçerli olacağının belirtildiği, kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten bu yana yapılan kira artışları neticesinde Temmuz 2013 - Temmuz 2014 dönemi için (aylık) kira bedelinin 8.211,42TL olmasına rağmen borçlunun kira bedeli olarak (aylık) 1.250TL ödeme yaptığını, ödenmesi gereken kira bedelleri ile ödenen kira bedellerinin mahsup edilerek takip miktarının belirlendiğini, borçlu itiraz dileğesinde şifahi bir kira akdinin olduğunu ve taraflarca imza edilen kira akdinin uygulanmadığını iddia etmiş ise de 01.07.2007 tarihinde akdedilen kira sözleşmesinin hâlen geçerli olduğunu ileri sürerek borçlunun ... 32. İcra Dairesinin dosyasındaki itirazın kaldırılmasına, borçlunun işyeri olarak kullandığı ... Cad. Kapı Sok. No:74/C Altındağ/... adresindeki mecurun tabhıvacına haksız itirazı ile takibi durdurulan borçlunun (%20 iсаr)

Dairesinin dosyasındaki itirazın kaldırılmasına, borçlunun işyeri olarak kullandığı ... Cad. Kapı Sok. No:74/C Altındağ/... adresindeki mecurun tahliyesine, haksız itirazı ile takibi durdurun davalının (borçlunun) %20 icra inkar tazminatına mahkum edilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

Borçlu Cevabı:

5. Borçlu vekili cevap dilekçesinde; alacaklı ve müvekkili şirket arasındaki kira ilişkisinin çok eski bir zaman dilimine yayılı olduğunu, alacaklarının vergi mükellefiyeti yönünden çekinceleri ve kira gelirini saklama gayretleri sonucunda taraflar arasında şifahi kira sözleşmesine dönüştüğünü, alacaklı vekilinin iddiasının aksine taraflar arasında uygulamaya konulmuş olan yazılı bir kira sözleşmesinin mevcut olmadığını, alacaklı tarafından müvekkiline gönderilen ... 6. Noterliğinin 29.05.2014 tarihli ve 08930 yevmiye nolu kira bedelinin artırımına ilişkin ihtarnamenin "ödenmekte olan aylık kira" bölümünde kira bedelinin 1.250TL+ kira stopajı olarak tereddüde yer vermeyecek şekilde açık ve net olarak belirtildiğini, bu kira bedelinin 01.07.2014 tarihinden itibaren aylık 10.000TL + kira stopajı olarak artırımının talep edildiğinin bildirildiğini, bu ihtarname ile kira bedelinin aksine bir sözleşme mevcut olmamakla şifaen oluştuğunu, süresinin son olarak 01.07.2014 - 01.07.2015 tarihlerini kapsadığını ve aylık kira bedelinin 1.250TL + stopaj şeklinde yürürlükte bulunduğu açık ve net şekilde kanıtladığını, yasal bir artış ihtarı ve mahkeme kararı bulunmadığından alacaklı tarafından hesap edilerek takipte talep edilen miktarın bağlayıcı olmadığını savunarak itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddine, %20'den aşağı olmamak üzere icra inkâr tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini istemiştir.

Mahkeme Kararı:

6. ... 12. İcra (Hukuk) Mahkemesinin 19.03.2015 tarihli ve 2014/1070 E., 2015/261 K. sayılı kararı ile; borçlunun borca ve kira bedeline itiraz ettiği, şu hâlde yanlar arasında kira sözleşmesinin varlığının kesinlik kazandığı, borçlunun kira bedeline itiraz etmesi nedeniyle öncelikle kira bedelinin saptanması gerektiği, hesap ekstrelerinin getirtildiği, borçlunun 2009-2011 yılları arasında 950TL, 2011-2012 yılları arasında 1.000TL, 2013 yılında 1.500,00TL, 01.07.2013 tarihinden sonra 1.250TL ödeme yaptığı, takibe konu 2013 Aralık ile 2014 Ocak-Temmuz ayları arasında 1.250TL kira bedelinin ödendiğinin belirlendiği, hesap ekstrelerine göre hiç bir kira döneminde kira sözleşmesindeki bedelin ödenmediğinin anlaşıldığı, alacaklı tarafından borçluya gönderilen ihtarnamede kira bedelinin 1.250TL olduğunun beyan ve kabul edildiği, kira borcunun bulunup bulunmadığının belirlenmesi amacıyla alınan bilirkişi raporunda takip konusu döneme ilişkin aylık 1.250TL üzerinden kira bedellerinin ödendiği ve kira borcunun bulunmadığının bildirildiği, gerekçeli bilirkişi raporunun hükmeye esas alındığı, kira sözleşmesinden bu

yana yapılan ödemeler dikkate alındığında hiç bir şekilde sözleşme uyarınca kira bedelinin ödenmediği, birbirini takip eden ödemeler ve borçluya gönderilen ihtarnamede alacakının kabul beyanı da göz önüne alındığında aylık kira bedelinin 1.250TL olduğu, takibe konu kiralara bu miktar üzerinden ödendiği, kira borcunun olmadığı, direnimin gerçekleşmediği, alacağın likit olmadığı ve hukuki değerlendirmeye muhtaç olduğundan borçlunun tazminat isteminin yerinde olmadığı gerekçesiyle davanın reddine ve davalının tazminat isteminin reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. ... 12. İcra (Hukuk) Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince 15.06.2015 tarihli ve 2015/4713 E., 2015/5913 K. sayılı kararı ile;

“...Dava, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe yönelik itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davalı borçlu vekili ve davacı alacaklı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

İcra takibine ve davaya dayanak yapılan 01.07.2007 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinde aylık kira parasının 2.750.-TL olduğu her ayın 5'ine kadar ödeneceği, yıllık kira artış oranının %20 olacağı kararlaştırılmıştır. Davacı alacaklı 16.07.2014 tarihinde başlattığı tahliye istekli icra takibi ile aylık 6.961,42.-TL'dan Aralık 2013, Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz 2014 ayları kira parası toplamı 55.691,36.-TL'nin tahsilini istemiştir. Davalı borçlu ödeme emrinin 27.08.2014 tarihinde tebliği üzerine 01.09.2014 tarihinde süresinde yaptığı itirazında kira sözleşmesinin hiç bir zaman uygulamaya konulmadığını, aylık kira parasının şifahen ve zımnen 1.250.-TL olarak kabul edildiğini, bu mikardan ödendiğinden borç bulunmadığını ileri sürmüştür.

Davalı borçlu itirazında kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmediğinden İİK.nın 269/2. maddesi gereğince akdi kabul etmiş sayılır. Bu durumda 01.07.2007 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi tarafları bağlar. İcra takibine konu edilen kira döneminde aylık kira parasının sözleşmedeki artırım şartına bağlı olarak tespiti gerekir. Davacı alacakının kira tespit davası açmak üzere davalı borçluya gönderdiği ihtarnamede halen ödenmeye olan aylık kira parasının 1.250.-TL olduğunu belirtmesi kira parasının 1.250.-TL olduğunu kabul ettiği anlamına gelmez. Kira sözleşmesindeki artırım oranına uygun ödeme yapmayan davalı borçlu temerrüde düştüğünden kiralananın tahliyesi ile artırım oranı dahilinde ödenmeye kira alacağı üzerinden itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile istemin reddine karar verilmesi isabetsiz olmuştur.

Karar bu nedenle bozulmalıdır.." gerekçesi ile karar bozulmuş, bozma nedenine göre davalının (borçlunun) temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

Direnme Kararı:

9. ... 12. İcra (Hukuk) Mahkemesinin 11.02.2016 tarihli ve 2015/1300 E., 2016/116 K. sayılı kararı ile; birbirini takip eden ödemeler ile borçluya gönderilen ihtarnamedeki alacakların kabul beyanı da göz önüne alındığında aylık kira bedelinin 1.250TL olduğu, takibe konu kiralardan bu miktar üzerinden ödendiği, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi olan 01.07.2007 tarihinden takip tarihine kadar kira parasını alırken ihtarazı kayıt ileri sürmeyen ve ayrıca yenileme yılının başlamasından yaklaşık 7 yıl geçtikten sonra önceki dönem kiralardan eksik ödendiği gerekçesiyle tahliye davası açan alacakların istememinin objektif iyi niyet kurallıyla bağdaşmayacağı, Özel Dairenin 2001/7689 E., 2001/7900 K. sayılı kararında da bu hususun benimsendiği, bu koşullarda borçlunun kira borcunun olmadığı, direnimin gerçekleşmediği gerekçeleri ile direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

10. Direnme kararı süresi içinde alaklı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; 01.07.2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin tarafları bağlayıp bağlamayacağı, icra takibine konu edilen kira döneminde aylık kira parasının sözleşmedeki artırım şartına bağlı olarak tespitinin gerekip gerekmemiği, alacakların kira tespit davası açmak üzere borçluya gönderdiği ihtarnameye göre kira parasının 1.250TL olduğunu kabul ettiği anlamına gelip gelmeyeceği, buradan varılacak sonuca göre borçlunun temerrüde düşüp düşmediği, kira sözleşmesindeki artırım oranı dahilinde ödenmeyen kira alacağı üzerinden itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilip verilemeyeceği noktalarında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. İcra ve İflas Kanunu (İİK)'nın 269-269/d maddeleri arasında kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye takibi düzenlenmiştir. Kiraya veren ödenmemiş kiranın tahsili için yaptığı ilamsız takip talebinde, kiracıya (ödeme emri ile) 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)'nın 260 veya 288. (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 315 veya 362) maddelerinde yazılı ihtarın da yapılmasını isteyebilir. Böylece kiracının kira borcunu ödemede geciktiği hâlde kiraya veren aynı takipte hem ödenmeyen kira bedellerini, hem de borçlunun temerrüt nedeniyle tahliyesini talep edebilir.

13. Alacaklarının (kiraya verenin) ilamsız tahliye takip talebinin icra dairesi

13. Alacaklarının (kiraya verenin) hânsız tâmiye takip talebinin alınıca daire, borçluya ihtarlı (örnek 13 nolu) ödeme emri gönderir. Bu ödeme emrinde diğer kayıtlarla birlikte, borçlunun (kiracının) kural olarak yedi gün içinde ödeme emrine itiraz edebilecegi, itiraz süresi içinde kira sözleşmesini ve varsa yazılı kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse (inkâr etmezse) kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağı, kira borcunu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren BK'nın 260 veya 288. (TBK'nın 315 veya 362.) maddelerinde belirtilen (on, otuz veya altmış gün) belli bir süre içinde ödemesi, itiraz süresi içinde (İİK m. 62'ye göre) ödeme emrine itiraz etmez ve ödeme süresi içinde borcu (kirayı) ödemez ise kiraya verenin (alacaklarının) kesinleşen kira alacağı için haciz isteyebilecegi (İİK m. 78 vd) ve icra mahkemesinden (kiracının) kiralanan taşınmazdan tahliyesini isteyebilecegi ihtar edilir.

14. Borçlu-kiracı ödeme emrine itiraz etmek isterse ödeme emrinin tebliğinden itibaren (İİK'nın 269/son fıkrasında yazılı istisna hariç) yedi gün içinde itiraz sebeplerini icra dairesine bildirmelidir. İtiraz genel haciz yoluyla takip hükümlerine göre (m. 269/2, 62) yapılır. Ödeme emrine itiraz sebepleri kira sözleşmesine itiraz veya kira sözleşmesi dışındaki itirazlar şeklinde ikiye ayrılır.

15. İİK'nın 269/b-1 maddesinde kira sözleşmesine itiraz ve sonuçları düzenlenmiştir. Kira sözleşmesine itiraz, borçlunun (alacaklarının iddia ettiği) kira sözleşmesinin varlığını inkâr etmesidir, yani kabul etmemesidir (reddetmesidir). Alacaklı sözlü bir kira sözleşmesinin varlığını iddia ediyorsa, borçlunun böyle bir (sözlü) kira sözleşmesini inkâr etmesi (kabul etmemesi), kira sözleşmesine itirazdır. Alacaklı yazılı bir kira sözleşmesine dayanmakta ise, borçlu kiracının bu sözleşmede kendisine izafe olunan imzayı inkâr etmesi (kabul etmemesi) kira sözleşmesine itirazdır (İİK m. 269/b,1). Borçlu, itirazında kira sözleşmesini inkâr ettiğini, yani kira sözleşmesini ve varsa buna ait mukavelenamedeki (yazılı kira sözleşmesindeki) imzasını kabul etmediğini (reddettiğini) açık ve kesin olarak bildirmelidir; aksi hâlde, borçlu kiracı, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır (İİK m. 269/2 , c.2) (Kuru, B: İcra ve İflas Hukuku, El Kitabı, ... 2013, s. 837).

16. Hukuk Genel Kurulunun 12.09.2012 tarihli ve 2012/6-343 E., 2012/555 K. sayılı kararında da vurgulandığı üzere İİK'nın 269/2. maddesi gereğince borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılacağından, bu durumda kiralayan icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyi isteyebilir. Öyleyse, kira akdini kabul eden borçlunun artık kira bedelini ödemmiş olduğunu ispat etmesi gereklidir.

17. Kira akdi dışındaki itirazlar ise İİK'nın 269/c maddesinde düzenlenmiştir. Borçlunun (kiracının), kira sözleşmesine itiraz etmeyip (bilâkis kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmemek), İİK m. 269/2, c.2) hâlde, borçlu kiracı, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır. İcra mahkemesi, kira sözleşmesine itiraz etmemek, kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacağından, bu durumda kiralayan icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliyeyi isteyebilir.

sozleşmesini kabul ederek; m. 269/2, c. 2), kırının daha az olduğu, odendiği, muaccel olmadığı, takas, kiralananı tahliye ettim gibi bir sebeple ödeme emrine itiraz etmesine kira sözleşmesi dışındaki itirazlar denir (Kuru, 838). Borçlunun aylık kira bedeline itirazına öğretide "kira borcunun rayıcılere uygun olmadığı" itirazı da denilmektedir (Postacıoğlu, İ: İcra Hukuku Esasları, ... 1982, s. 607). Bu itiraz İİK'nın 269/c maddesinin 1. fıkrasında yazılı sair itiraz kavramı içinde bir itirazdır. Takip talebinde alacaklı yazılı kira sözleşmesine dayanmış ve bu sözleşmede belirlenmiş aylık kira borcu var ise borçlu kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse İİK'nın 269. maddesinin 2. fıkrası hükmüne göre akdi kabul etmiş sayılıcağından aylık kira miktarına itiraz edemez, etse dahi itirazı reddedilir. Dolayısı ile kira sözleşmesinde yazılı kira borcu da kesinleşir. İtiraz edilmeyerek kesinleşen kira sözleşmesinde belirli bir kira artış oranı var ise bu artış oranına göre belirlenen sonraki dönem aylık kira miktarları da kesinleşmiş sayılır. Ancak kira sözleşmesinde belirli bir artış oranı yok ise örneğin kira borcunun enflasyon oranına göre arttırlacağı kira sözleşmesinde kararlaştırılmış ise bu hâlde sadece kira sözleşmesinde yazılı aylık kira miktarı kesinleşir.

18. Borçlunun kira sözleşmesine veya kira sözleşmesi dışındaki itirazı ile ilamsız tahliye takibi durur (İİK m. 269/3, c. I). Alacaklinın itiraz ile duran tahliye takibine devam edebilmesi için itirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve tahliye istemesi gereklidir.

19. Konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise TBK'nın 347. maddesine göre kiracı belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden itibaren en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya verenin (kiracı istemez ise) kira süresinin bitiminde kiracıyı taşınmazdan çıkışma hakkı kural olarak yoktur. Kiracı taşınmazı boşaltmak istemez ise kira süresi aynı şartlarla bir yıl daha uzatılmış sayılır. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK'nın 344. maddesinde tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları sınırlanmış olup, kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin bir takım esaslara yer verilmiştir. Ancak 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kira sözleşmelerinde TBK'nın 344. maddesinin de içinde bulunduğu dokuz maddenin yürürlüğü 8 yıl süre ile ertelenmiştir. Belirtilen madde hükmüne göre erteleme süresi bitimi olan 01.07.2020 tarihine kadar kira sözleşmelerindeki hükümler sözleşme serbestisi gereğince uygulanacaktır.

20. Somut olayda alacaklinın 01.07.2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayalı ilamsız tahliye takibinde kira sözleşmesindeki artırım şartından kaynaklanan Aralık 2013 ile Temmuz 2014 tarihleri arasındaki kira farklarının tahsilini talep ettiği, ödeme emrinin borçluya tebliği üzerine borçlu vekilinin

yasal süresinde verdiği itiraz dilekçesinde kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmediği, itiraz dilekçesinde aylık kira bedelinin 1250TL olduğunu ve kira borcunu ödediğini bildirmek suretiyle aylık kira miktarına itiraz ettiği, alacaklarının itirazın kaldırılması ve tahliye isteği ile icra mahkemesine başvurduğu, borçlu vekilinin cevap dilekçesinde alacaklı tarafından müvekkiline gönderilen ... 6. Noterliğinin 29.05.2014 tarihli ve 08930 yevmiye nolu kira bedelinin artırımına ilişkin ihtarnamenin "ödenmekte olan aylık kira" bölümünde kira bedelinin 1.250TL+ kira stopajı olarak açık ve net olarak belirtildiğini, bu ihtarname ile kira bedelinin aksine bir sözleşme mevcut olmamakla şifahen olduğunu ve aylık kira bedelinin 1.250TL + stopaj şeklinde yürürlükte bulunduğuunu ispatlandığını beyan ettiği görülmektedir.

21. Borçlu itirazında takibe dayanak kira sözleşmesindeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmediğinden İİK'nın 269/2. maddesi gereğince akdi kabul etmiş sayılır. Bu durumda 01.07.2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesi tarafları bağlar. Kiralanan işyerinin kiracısı tüzel kişi olduğu hâlde 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca 01.07.2020 tarihine kadar TBK'nın 344. maddesi uygulanmayacağından ve takip talebinde istenilen kira dönemi erteleme kapsamında kaldığı için sözleşme serbestisi gereğince kira sözleşmesinin 7. maddesinde yazılı "yıllık kira artış oranı %20 olarak arttıracaktır" şeklindeki artış şartı geçerlidir. O hâlde sözleşmenin icra takibine konu edilen kira döneminde aylık kira parasının sözleşmedeki artırım şartına bağlı olarak belirlenmesi gereklidir.

22. Nitekim Hukuk Genel Kurulunun 10.04.2013 tarihli ve 2012/3-1215 E., 2013/465 K. sayılı kararında sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde tarafların özgür iradeleri ile kararlaştırdıkları kira sözleşmesindeki artışa ilişkin hükmün uygulanacağı, ödenmesi gereken kira miktarının belirlenmesinde sözleşme hükmünün esas alınması gerektiği, Hukuk Genel Kurulunun 03.04.2013 tarihli ve 2012/6-1401 E., 2013/425 K. sayılı kararında da borçlunun karşı çıkmadığı kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesinin ölçütleri ve artış oranlarının özel şartlar bölümünde açıkça düzenlenendiği, dar yetkili icra mahkemesinin itiraz ederken sebeplerini ayrıntısıyla bildiren borçlunun itirazlarının kaldırılmış kalıcılmayacağına karar verirken, tarafların kabulünde olan sözleşme hükümlerini değerlendirmek ve ayrı bir yargılama da gerektirmeden sözleşme üzerinden tarafların sav ve savunmalarını incelemek durumunda olduğu benimsenmiştir.

23. Diğer taraftan alacaklarının kira tespit davası açmak üzere borçluya gönderdiği ... 6. Noterliğinin 29.05.2014 tarihli ve 08930 yevmiye nolu kira bedelinin artırımına ilişkin ihtarnamenin "ödenmekte olan aylık kira" bölümünde kira bedeli 1.250TL+ kira stopajı olarak gösterilmiş olup, "ödenmekte olan" tabiri aylık kira bedelinin 1.250TL olduğunu kabul edildiği

anlamına gelmez. Bu nedenle söz konusu ihtarname aylık kiraya itirazın ispatı için İİK'nın 269/c maddesinde yazılı olan belgeler niteliğinde değildir. Ayrıca ihtarnamede takip talebinde istenen kira farklarına ilişkin kira döneminden sonraki kira dönemi olan 01.07.2014 tarihinden itibaren aylık kiranın 10.000TL+kira stopajı olarak ödenmesi, aksi takdirde kira bedelinin artırılması için dava açılacağının ihtar edilmesinden aylık kira bedelinin 1250TL olduğu anlamı da çıkarılamaz.

24. Takip talebinde 01.07.2007 tarihli 12 ay süreli yazılı kira sözleşmesine dayalı olarak 05.12.2013- 05.07.2014 tarihleri arasında 8 aylık kira farkı toplamı 55.691,36TL asıl alacak talep edildiği, kira sözleşmesinde aylık kira miktarı 2.750TL olup, sözleşmenin özel şartlar kısmının 7. maddesinde "yıllık kira artış oranı %20 olarak artırılacaktır" hükmü bulunduğu, borçlunun yazılı kira sözleşmesindeki imzaya itiraz etmediğinden kira aktının dolayısı ile aylık kira miktarı ile kira artış oranının kesinleştiği, 01.07.2013 kira dönemi için artış oranına göre kesinleşen kira bedelinin 8.211,42TL olduğu, borçlunun takipten önce her ay için 1250TL miktarındaki kirayı alacaklarının hesabına yatırıldığı, ödenmeyen kira farkının 6.961TL olduğu, takip talebinde 8 aylık kira farkı tutarı olan 55.691,36TL'nin takip talebinde talep edildiği, borçlunun örnek 13 ödeme emrine karşı 7 gün içinde icra dairesine kira akdi dışında aylık kiranın 1.250TL olduğu ve bu miktarda ödeme yaptığı için borcu olmadığı itirazında bulunduğu, 30 günlük ödeme süresi içinde icra dairesine bir ödeme yapmadığı, İİK'nın 269/c maddesindeki belgelerle itirazını ispatlayamadığı anlaşılmaktadır.

25. O hâlde kira sözleşmesindeki artırım oranına uygun kira borcunu ödemeyen borçlu temerrüde düştüğünden mahkemece itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verilmesi gereklidir.

26. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında borçlu tarafından İİK'nın 269/c maddesinde düzenlenen kira borcunun sair bir sebeple istenemeyeceği hükmüne göre ... 6. Noterliğinin 29.05.2014 tarihli ve 08930 yevmiye nolu ihtarnamesi ile aylık kira bedelinin 1.250TL olduğu ispatlandığından direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş Kurul çoğunuğu tarafından benimsenmemiştir.

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

28. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Alacaklı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA.

İsteğinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na 5311 sayılı Kanun'un 29. maddesi ile eklenen geçici 7. maddesinin gönderilmesi ile uygulanması gereken İİK'nın 366/III. maddesi uyarınca kararın tebliğden itibaren on gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 06.04.2021 tarihinde oy çokluğu ile karar verildi.

KARŞI OY

Alacaklı tarafından 01.07.2007 tarihli yazılı kira sözleşmesine dayanılmak suretiyle 5 Aralık 2013 ila 5 Temmuz 2014 tarihleri için aylık 6.961,42TL olmak üzere 8 aylık toplam 55.691,36 TL alacak konusunda takip talebinde bulunulmuş ve borçluya "Adı Kiraya ve Hasılat Kiralarına Ait Takip Taleplerinde Ödeme Emri" gönderilmiştir.

Borçlu itirazında dayanılan kira sözleşmesinin hiçbir zaman taraflarca uygulamaya konulmadığını, bu kira sözleşmesini kabul edebilmelerinin mümkün olmadığını, aylık kira bedelinin düzenli olarak alacaklarının banka hesabına yatırılmakta olduğunu, aylık kira bedelinin şifaen ve zimnen şu an itibarıyla 1.250TL olarak kabul edilmesi sonucunda sözleşmenin bu şekilde yürürlükte olduğunu belirterek takibe itiraz etmiştir.

Alacaklinin dayandığı kira sözleşmesi 01.07.2007 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli olup özel şartlar bölümü 7. maddede yıllık kira artış oranı %20 olarak belirtilmiştir.

Alacaklı takip talebinde bu kira sözleşmesine dayanmış olmasına rağmen ... 8. Noterliğinden 29.05.2014 tarihinde borçluya çektiği ihtarnamede; ödenmeyecektir olan aylık kiranın 1.250TL + kira stopajı olduğunu, yeni kira dönemi için istenen aylık kira bedelinin 10.000TL + kira stopajı olduğunu belirttikten sonra; ihtar bölümünde ödenmeyecektir olan kira bedelinin yukarıda belirtildiğini, ödenmeyecektir olan kiranın emsal kiralara göre düşük kaldığını, günün ekonomik koşulları, hakkaniyet kurallarının kira bedelinin arttırılması zorunluluğunu doğurduğunu, bu nedenle muhatabın yeni kira döneminin başlangıcı olan 01.07.2014 tarihinden itibaren aylık kira bedeli olarak 10.000TL + kira stopajı ödenmesini aksi hâlde kira bedelinin artırılması için dava açılacağını belirtmiştir.

Adı kira ve hasılat kiraları için takip usulü 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) 269 vd. maddelerde düzenlenmiştir.

Borçlu akdi reddetmemeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar edilmiş bir belge yahut resmî dairesinin veya

veya alacaklı tarafından ikrai olunmuş bir belge yanıt tesmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmeye mecburdur (İİK 269/c).

Somut olayda alacaklı yazılı kira sözleşmesine dayanmış, borçlu ise takibe itirazında sözleşmedeki imzasını inkar etmemiştir. İmza inkâr edilmemiş ise de sözleşmede yazan miktarda kira istenemeyeceği aylık kiranın halen 1.250TL olduğu belirtilerek itiraz edilmiş olup borçlu bu itirazını İİK 269/c maddede belirtilen belgelerle ispatlayabilir.

Davacının dayandığı noter ihtarnamesinde alacaklı önceki dönem için ödenmekte olan kira bedelinin 1.250 TL + kira stopajı olduğunu yeni dönem için istenen 10.000TL + kira stopajı olarak kira bedeli ödenmediği takdirde kira bedelinin tespiti davası açacağını ihtar etmiştir. Bu ihtarname İİK 269/c maddede sayılan belgelerden olup yazılı kira sözleşmesindeki miktarların fiilen uygulanmadığını, aylık kira bedelinin sözleşmede yazan miktarda olmayıp aylık 1.250TL olduğunu ispatlamaktadır. Zira 1.250TL olarak ödenmekte olan kira bedeli düşük kaldığı için yeni dönemde istenen miktarlar ödenmezse kira bedelinin tespiti davası açılacağından söz eden bir ihtarnameden başka bir anlam çıkarılarak farklı bir sonuca varılabilmesi de mümkün değildir.

Alacaklı takibinde ödendiği konusunda ihtilaf olmayan aylık 1.250TL olan kira bedellerini istemiş olmayıp kira sözleşmesine göre bu miktarın üstünde kalan miktarları talep etmiştir. 1.250TL olan aylık kiralara ödendiği sabit olup bunun üstünde kalan miktarların da istenemeyeceği ispatlanmış olduğundan takipte istenen miktarlar için itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verilmesi koşulları bulunmamaktadır.

Mahkemece verilen ret kararının temyiz incelemesi sonucunda, sözleşmede yazılı miktar ve artış oranları gözetilerek yapılacak hesaba göre itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur. Mahkemenin bu bozma kararına karşı verdiği direnme kararı yukarıda açıklanan nedenlerle yerinde olup onanması gerekirken hükmün Özel Daire kararında belirtilen nedenlerle bozulması yönünde oluşan değerli çoğunluk görüşüne katılamıyoruz.