

**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ :İcra Hukuk Mahkemesi

DAVA TÜRÜ : İtirazın kaldırılması ve tahliye

İcra mahkemesince verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı karar, davacı ve davalılar tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Davacı alacaklı tarafından davalı borçlular hakkında kira alacağının tahsili amacıyla tahliye istekli olarak başlatılan icra takibi nedeniyle düzenlenen ödeme emrine davalı borçlular tarafından yasal sürede itiraz edilmesi üzerine davacı alacaklı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması, icra inkar tazminatı ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile 18.623,33 TL asıl alacak ve 12.252.86 TL faiz yönünden itirazın kaldırılmasına, takibin devamına kiralananın tahliyesine ve asıl alacağın %20'si oranında icra inkar tazminatının davalılardan tahsiline karar verilmesi üzerine karar davacı vekili ve davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1-Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere ve temyiz olunan kararda yazılı gerekçelere göre, davacı ve davalıların aşağıdaki bentlerin kapsamı dışında kalan temyiz itirazları yerinde değildir.

2-Davacının ve davalıların alacağa ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

Sözleşmenin özel şartlar bölümünde kira artış oranı, Türkiye İstatistik Kurumunun en son yayınlanan yıllık ortalama TÜFE artışı oranında olacağı kararlaştırılmıştır. Karara esas alınan bilirkişi raporunda artırım oranı açıklanmadan ve "olması gereken "şeklinde beyanla miktarlar belirlenmiş olup davalı tarafça yapılan hangi ödemelerin mahsup edildiği de açıklanmamıştır. Bu yönüyle bilirkişi raporu karar vermeye yeterli değildir. Mahkemece bilirkişiden ek rapor alınarak sözleşmedeki artış şartına göre yıllık artış oranları gösterilmek suretiyle her ay ödenmesi gereken kira miktarları bulunup bu miktarlar üzerinden yatırılan miktarların denetime açık şekilde açıklanmak suretiyle mahsup edilerek alacağın hesaplanması gerekirken eksik rapor üzerinden verilen karar doğru görülmemiştir.

3 - Davacının faize ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

İcra takibinde ve davada dayanan ve hükme esas alınan 15.02.2007 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar bölümünde kira bedelinin bir ay zamanında ödenmemesi halinde gerive kalan aylara ait kira

başlangıç tarihini ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar bölümünde kira bedelinin bir ay zamanında ödenmemesi halinde geriye kalan aylara ait kira alacaklarının muacceliyet kespedeceği, yine geç ödenen kira ve diğer ödemeler için aylık % 12 'i oranında gecikme faizinin uygulanacağı kararlaştırılmıştır. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki 6101 Sayılı Kanun'un 7. maddesinde Türk Borçlar Kanunu'nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76. faize ilişkin 88. temerrüt faizine ilişkin 120. ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. maddelerinin görülmekte olan davalarda da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 120. maddesi gereğince, uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre belirlenir. Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık faiz oranı birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz. Akdi faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdi faiz oranı birinci fıkarda belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdi faiz oranı geçerlidir. Bununla birlikte 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 8/1 maddesinde "ticari işlerde faiz oranı serbestçe belirlenebilir" 4/1. maddesinde "Her iki tarafında ticari işletmesiyle ilgili hususlardan doğan hukuk davaları ticari dava sayılır", düzenlemeleri bulunmaktadır. Olayımızda davalı taraf tacir olup, davanın sebebini oluşturan taşınmaz da davalının ticari faaliyetinde kullanmak üzere kiralanmıştır. Davalılar tacir olup sözleşme ile faiz oranı serbestçe kararlaştırılabilir. Bu nedenle taraflarca serbest irade ile kararlaştırılmış faiz oranı üzerinden faizin hesaplanması gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi doğru değildir.

Karar bu nedenlerle bozulmalıdır.

**SONUÇ:**Yukarıda (1) nolu bentte yazılı nedenlerle kararın tahliyeye ilişkin kısmının ONANMASINA, (2 ) ve (3)nolu bentte açıklanan nedenlerle kararın itirazın kaldırılmasına ilişkin olarak BOZULMASINA ve onanan kısım için aşağıda yazılı temyiz giderinin temyiz edenden alınmasına 14.03.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.