

**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki alacaklı tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü :

Kiraya veren ... Finansal Yönetim Turizm Organizasyon Ltd. Şti. tarafından kiracı Dkd Turizm Organizasyon Ltd. Şti. aleyhine 15/08/2019 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesine dayalı olarak başlatılan adi kiraya ve hasılat kiralarna ait örnek 13 ilamsız takip sonucu İstanbul 11. İcra Mahkemesinin 01/07/2020 tarihli ve 2020/357 E. - 2020/659 K. sayı ile vermiş olduğu tahliyeyle dair kararın infazı için gidildiğinde üçüncü kişi Mareks ... AŞ'nin, taşınmazı kendisine kiraya verenlerin ... Ltd. Şti. ve kiracı Dkd ... Ltd. Şti. olduğunu, kira bedelinin her iki kiraya verene ayrı ayrı ödendiğini, alt kiracı değil asıl kiracı olarak mecurda bulunduğunu takibin ve tahliye ilamının tarafı olmadıklarını ileri sürerek tahliyelerinin talep edilemeyeceğini beyanla icra müdürlüğünden İİK'nun 276. maddesi uyarınca tahliye konusunda bir karar verilmek üzere dosyanın icra mahkemesine gönderilmesini istediği, müdürlükçe dosyanın icra mahkemesine gönderildiği, mahkemece, davanın kabulü ile alacaklı ... Ltd. Şti.'ne yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmek üzere süre verildiği, alacaklı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince istinaf

alacaklı ... .. Ltd. Şti.'ne yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmek üzere süre verildiği, alacaklı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verildiği görülmüştür.

Taşınmazların ilamsız icra yolu ile tahliyesinde, tahliyesi istenen yerde kiracıdan başka kişi ile karşılaşılması halinde, icra memurunun uyması gereken usul, İİK'nun 276. maddesinde düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasına göre, tahliyenin infazı sırasında, mecurda kiracıdan başka bir şahıs bulunur ve işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika gösteremezse derhal tahliye olunur.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında, üçüncü kişi resmi bir vesika gösterememekle beraber, icra müdürlüğüne ibraz olunan mukavele tarihinden önceki bir zamandan beri orayı işgal etmekte olduğunu beyan eder ve bu beyan icra müdürü tarafından mahallinde yapılacak tahkikatla teyyüt ederse, icra müdürünün tahliyeyi tehir ile üç gün içinde keyfiyeti icra mahkemesine bildireceği öngörülmektedir.

Aynı maddenin 3. fıkrasında ise; "Merci, tarafları dinleyerek icabına göre tahliyeyi emreder veya taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmesi lüzumuna karar verir. Bu müddet içinde mahkemeye müracaat edilirse, davanın neticesine göre hareket olunur. 36. madde hükümleri burada da uygulanır. Dava etmeyen taraf iddiasından vazgeçmiş sayılır" hükmü yer almaktadır.

Bu durumda icra mahkemesi, İİK'nun 276. maddesinin 3. fıkrasında yazılı usule göre tarafları dinleyip icabına göre ya tahliyeyi emredecek ya da taraflardan birinin yedi gün içinde mahkemeye müracaat etmesine karar verecektir. Bu son halde davanın sonucuna göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Somut olayda, tahliyesi istenen yerde bulunan üçüncü kişi Mareks ... AŞ.'nin, alt kiracı değil asıl kiracı olduğunu ileri sürerek bu iddialarını desteklemek için dayandığı 10/07/2019 tarihli "Alt Kiracı Sözleşmesi" adı altında düzenlenen

sözleşmede; takip borçlusu olan Dkd... Ltd. Şti.'nin "Ana Kiracı", üçüncü kişi Mareks ... AŞ.'nin "Alt Kiracı" olarak yer aldığı, kira bedellerinin alt kiracı tarafından sözleşmedeki ana kiracıya ödeneceği ve ayrıca alt kiracının ana kiracıya hava parası adı altında ödeme yapacağını kararlaştırıldığı görülmüştür. Alt kira sözleşme tarihinin üst kira sözleşme tarihinden önce olması ve kiraya veren ... Ltd. Şti.'nin imzasının bulunması, anılan sözleşmenin içeriği karşısında alt kira sözleşmesi olduğu gerçeğini değiştirmeyeceği gibi, Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin 2. fıkrası gereğince, bu imzanın, kiralananın üst kiracı tarafından alt kiraya verilmesinde asıl kiraya verenin yazılı rızasının bulunduğuyla ilişkin atıldığına kabulünü gerektirir. Bu sözleşmeye dayanarak asıl kiraya veren ... Limited Şirketinin, Mareks.... A.Ş. den kira bedeli talep etmesi ve ödenmediği iddiası ile aleyhine icra takibi başlatması veya tahliye talebinde bulunması da mümkün değildir.

Öte yandan, alt kira sözleşmesinin kiraya vereni olan ana kiracı Dkd ... Ltd. Şti. tarafından alt kiracı olan üçüncü kişi Mareks...A.Ş. hakkında başlatılan adi kiraya ve hasılat kiralarna ilişkin ilamsız takipte, üçüncü kişi Mareks... AŞ'nin şikayeti üzerine İstanbul 16. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2020/653 Esas 2020/1275 Karar sayılı kararı ile şikayetçinin mecurda, alt kiracı sıfatı ile bulunduğu belirlenerek şikayetin reddine karar verildiği, yine aynı mahkemenin 2020/587 Esas 2021/221 Karar sayılı dosyasında; ana kiracı Dkd ... Lti. Şti. tarafından alt kiracı Mareks... AŞ aleyhine 10/07/2019 tarihli alt kira sözleşmesine dayalı olarak haciz ve tahliye istemli olarak başlatılan icra takibinde mahkemece davanın kabulü ile itirazın kaldırılması ve takibin devamına, davalı alt kiracı Mareks...AŞ'nin kiralananndan tahliyesine karar verildiği anlaşılmıştır.

Kural olarak alt kiracının kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl kiracının hakkı ile sınırlıdır. Zira alt kiracının kullanımı bağımsız bir hakka değil asıl kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır. Bunun bir sonucu olarak alt kira sözleşmesi ilk



kira sözleşmesi ayakta kaldığı surece geçerlidir. İlk kira sözleşmesinin feshi ya da sona ermesi ile ikinci (alt) kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erer.

Alacaklı ... .. Ltd. Şti. ile kiracı Dkd ... Ltd. Şti. arasındaki 15/08/2019 tarihli kira sözleşmesinin sona ermesi ile anılan alt kira sözleşmesi de sona ermiştir.

O halde, mahkemece üçüncü kişi Mareks... AŞ.'nin, alt kiracı sıfatı ile borçluya tebaan mecurda bulunduğu kabul edilerek, İİK'nun 276/son fıkrası uygulanmasında üçüncü kişi sayılamayacağından taşınmazdan tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi ve bu karara yönelik istinaf başvurusunun Bölge Adliye Mahkemesince yazılı gerekçe ile esastan reddine karar verilmesi isabetsiz olup, bozmayı gerektirmiştir.

**SONUÇ :** Alacaklı ... Finansal Yönetim Turizm Organizasyon Ltd. Şti.'nin temyiz isteminin kabulü ile, yukarıda yazılı nedenlerle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nun 364/2.maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nun 373/1. maddesi uyarınca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesinin 09/04/2021 tarih ve 2021/534 E. - 2021/1065 K. sayılı kararının (KALDIRILMASINA), İstanbul 15. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 24/11/2020 tarihli ve 2020/422 E. - 2020/532 K. sayılı kararının (BOZULMASINA), peşin alınan temyiz harcının istek halinde ilgiliye iadesine, dosyanın ilk derece mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 03/03/2022 gününde oy birliğiyle karar verildi.