Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 02.11.2021 tarihli yakın tarihli emsal kararında da bu yazımızda belirttiğimiz hususlara değinilmiş ve kira borcunun ödenmesine ilişkin olarak ifa yerinin ve yönteminin önemine değinilmiştir.

Karara göre; kira alacağından kaynaklanan itirazın iptali ve tahliye istemli davada, takibin konusu, sözleşmeden kaynaklı para borcu olduğundan ve sözleşmede aksine bir şart konulmadığından kira bedeline ilişkin para borcu alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödeneceğinden, ifa yeri de alacaklının yerleşim yeri kabul edilmiş ve kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan, kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla banka hesabına yatırılması ya da konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına yatırılması durumunda banka tarafından kesilen havale giderinden kiracı sorumludur. Belirtilen şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemeyeceğinden mahkemece, takibe konu eksik ödenen kira bedelleri üzerinden itirazın iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Banka yoluyla kira bedelinin ödenmesinde [TBK m.89](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/turk-borclar-kanunu-6098/madde-89) hükmü önem arz edebilecektir. Gerçekten de kira bedelinin ödenmesi ilgili hükme göre, bir götürülecek borç niteliğindedir. Sonuçta da kiracı, kira bedelini banka havalesi yoluyla gönderecek ise, havale parasını kendisi ödemek zorundadır. Havale parasının kira bedelinden kesilmesi halinde, kiracının borcu eksik ifası söz konusu olur ve kiracının temerrüdü gündeme gelebilecektir[[8]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn8). Fakat, banka yoluyla havalenin geçerli bir ifa olarak kabul edilmesi için ayrıca taraflar arasında banka yoluyla ödemenin yapılacağı kararlaştırılmış olmalıdır[[9]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn9). Aksi takdirde, banka yoluyla gönderilen havaleyi kiraya veren kabul etmek zorunda değildir ve borçlu temerrüde düşebilecektir[[10]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn10). Benzer şekilde, aksi yönde bir anlaşma yoksa, bedeli kiracıya ait olmak üzere, posta vasıtasıyla gönderilen ödemenin bizzat alacaklının adresine teslim şeklinde gönderilmesi gereklidir[[11]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn11). Yoksa, adrese teslim şeklinde olmayan postayla gönderilen kira bedeli, kiracının temerrüdüne sebebiyet verebilecektir[[12]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn12). Zira, kira parası, para borcu olduğu için TBK m. 89’a göre kural olarak götürülecek bir borç olduğundan, alacaklının postaneye gitme zorunluluğu yoktur[[13]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn13). Keza, aynı sebepten ötürü gerek banka yoluyla gerekse de posta aracılığıyla gönderildiğinde, aksine bir anlaşma yoksa, bedel alacaklıya vardığı anda ödeme yapılmış sayılır[[14]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn14). Postanın veya havalenin geç ulaşmasından kiracı sorumlu olacaktır[[15]](https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/#fn15). <https://blog.lexpera.com.tr/kira-bedelini-odemede-temerrut-ve-sonuclari/>

**T.C.**

**YARGITAY**

**HUKUK GENEL KURULU**

**E. 2017/6-980**

**K. 2021/1302**

**T. 2.11.2021**

**\* KİRA ALACAĞINDAN KAYNAKLANAN İTİRAZIN İPTALİ VE TAHLİYE İSTEMİ ( Takibin Konusu Sözleşmeden Kaynaklı Para Borcu Olduğundan ve Sözleşmede Aksine Bir Şart Konulmadığından Kira Bedeline İlişkin Para Borcu Alacaklının Ödeme Zamanındaki Yerleşim Yerinde Ödeneceği - İfa Yerinin de Alacaklının Yerleşim Yeri Olduğu )**

**\* KİRA PARASININ GÖTÜRÜLÜP ÖDENMESİ GEREKEN BORÇLARDAN OLMASI ( Kiralayana Götürülüp Elden Ödenmesi veya Gideri Kiracıya Ait Olmak Koşuluyla Banka Hesabına Yatırılması ya da Konutta Ödemeli Olarak PTT Kanalıyla Gönderilmesi Gerektiği - Kira Bedelinin Kiraya Verenin Banka Hesabına Yatırılması Durumunda Banka Tarafından Kesilen Havale Giderinden Kiracının Sorumlu Olduğu )**

**\* KİRA PARASININ YASAL ÖDEME ŞEKLİ ( Kiralayana Götürülüp Elden Ödenmesi veya Gideri Kiracıya Ait Olmak Koşuluyla Banka Hesabına Yatırılması ya da Konutta Ödemeli Olarak PTT Kanalıyla Gönderilmesi Gerektiği - Belirtilen Şekilde Yapılmayan Ödemeler Yasal Ödeme Olarak Kabul Edilemeyeceğinden Takibe Konu Eksik Ödenen Kira Bedelleri Üzerinden İtirazın İptali ile Kiralananın Tahliyesine Karar Verilmesi Gerektiğinden Önceki Kararda Direnilmesi Usul ve Yasaya Aykırı Olup Direnme Kararının Bozulacağı)**

**6098/m. 89, 315**

**2004/m. 67**

**ÖZET :** Dava, kira alacağından kaynaklanan itirazın iptali ve tahliye istemine ilişkindir. Takibin konusu, sözleşmeden kaynaklı para borcu olduğundan ve sözleşmede aksine bir şart konulmadığından kira bedeline ilişkin para borcu alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödeneceğinden, ifa yeri de alacaklının yerleşim yeridir.

Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan, kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla banka hesabına yatırılması ya da konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına yatırılması durumunda banka tarafından kesilen havale giderinden kiracı sorumludur. Belirtilen şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemeyeceğinden mahkemece, takibe konu eksik ödenen kira bedelleri üzerinden itirazın iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.

Açıklanan nedenlerle; mahkemece, Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup direnme kararı bozulmalıdır.

**DAVA :** 1. Taraflar arasındaki “itirazın iptali ve tahliye” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Konya 1. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar taraf vekilleri tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

**KARAR :** I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. Davacı vekili dava dilekçesinde; davalının kiracı olarak bulunduğu taşınmazın 22.10.2012 tarihinde müvekkili tarafından satın alındığını, davalıya Konya 3. Noterliğinin 19.11.2012 tarihli ve 21210 yevmiye numaralı ihtarname keşide edilerek ödemekte olduğu aylık 450TL kira bedelini müvekkilinin hesabına ödenmesinin istenildiğini, davalının ihtara rağmen 2012 Kasım ayı kira bedeli olan 450TL'yi ödemediğini, 2012 Aralık ve 2013 Ocak aylarına ait eksik kira bedellerinin hesaba yatırılması için Konya 3. Noterliğinin 16.01.2013 tarihli ve 1133 yevmiye numaralı ihtarname keşide edildiğini, kira bedellerinin eksik ödenmesi üzerine davalı aleyhine Konya 6. İcra Dairesinin 2013/4188 E. sayılı dosyasıyla icra takibi başlatıldığını, davalının, aylık kira bedellerini ödediğini ve borcu olmadığını beyan ederek itirazda bulunduğunu, davalının kira bedellerini tam olarak ödemekle yükümlü olduğunu ileri sürerek itirazın kaldırılmasına ve icra takibinin kaldığı yerden devamına, akdin feshi ile davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabı:

5. Davalı cevap dilekçesinde; dava konusu taşınmazı 27.07.2012 tarihli kira sözleşmesi ile dava dışı Atilla Demiray'dan aylık 450TL bedelle kiraladığını, eski ev sahibinin vekili aracılığıyla verdiği 15.10.2012 tarihli izin ile ve lüzum gereğince taşınmaza 450TL harcama yaptığını, kiracı olarak mecura yaptığı masraftan ev sahibi sorumlu olup onun izniyle yaptığı 450TL harcamanın 2012 Kasım ayı kira bedelinden mahsup edildiğini, davacının iddia ettiği eksik ödeme hususunun tamamen kendi kusuruna dayandığını, davacının bildirdiği banka hesap numarasına her ay 450TL ödediğini, banka tarafından hesap işletim ücreti olarak 31,50TL kesildiğini, söz konusu kesintiden kendisinin değil ev sahibinin sorumlu olduğunu, kira sözleşmesi uyarınca kira bedelleri elden peşin olarak ödenecekken davacının istemi ile banka havalesi yoluyla ödenirken oluşacak kesintinin de tarafından karşılanmasının hukukla ve kira akdiyle bağdaşmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkeme Kararı:

6. Konya 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.10.2013 tarihli ve 2013/577 E., 2013/1233 K. sayılı kararı ile; ödenmediği iddia edilen 2012 yılının Kasım ayına ilişkin ödemenin, davacının taşınmazı satın almasından önce davalı ile kiralayan arasında demirbaş yaptırılmak sureti ile yerine getirildiği, diğer aylara ilişkin eksik ödemelerin ise elden ödenmesi kararlaştırılan aylıkların banka aracılığı ile gönderilmesi nedeni ile bankaca alınan masraflardan kaynaklandığı, dolayısı ile elden ödenmesi kararlaştırılan kira bedellerinin bankaya yatırılmasının istenmesi nedeni ile ortaya çıkan masraflara davalının katlanmak zorunda olmadığı, ortada ödenmeyen bir kira bedeli bulunmadığından temerrüt nedeni ile açılan tahliye davasında davacının haksız olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 15.01.2014 tarihli ve 2013/16900 E., 2014/268 K. sayılı kararı ile; “…1- Davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde değildir.

2-) Takibe dayanak yapılan ve hükme esas alınan 02.08.2012 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede aylık kira 450-TL olup, ödemeler her ayın 2 sinde peşin olarak yapılacaktır, hükmü yer almaktadır. Davacı alacaklı davalı borçlu hakkında 26.03.2013 tarihinde haciz ve tahliye istekli olarak başlattığı icra takibinde, aylık 450-TL den 2012 yılı Kasım ayı kira bedeli ile 2012 yılı Aralık, 2013 yılı Ocak, Şubat ve Mart ayı için 31,50-TL den eksik yatan kira farkları 126-TL olmak üzere toplam 576-TL nin tahsilini istemiştir. Davalı-borçlu süresinde yaptığı itirazında, sözleşme gereği gününde aylık kiralarını ödediğini, bu nedenle borcu kabul etmediğini ileri sürmüş ve 4 adet ödeme dekontu sunmuştur. Davalı-borçlu tarafından sunulan ödeme dekontlarından ödenmesi gereken aylık kira bedeli 450.- TL olduğu halde, 31.50-TL banka masraf kesintisinden sonra takip konusu ayların kirası için aylık 418,50-TL ödeme yapıldığı anlaşılmaktadır. Kira bedelleri götürülecek borçlardan olup, alacaklının ikametgahında eksiksiz ödenmesi gerekir. Bu nedenle banka tarafından kesilen havale giderinden kiracı sorumludur. Mahkemece, ödenmeyen ve eksik yatırılan takibe konu kira bedelleri üzerinden itirazın iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, havale giderinden kiraya veren sorumlu olacak şekilde karar verilmesi doğru değildir...” gerekçesi ile karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

9. Konya 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2014 tarihli ve 2014/615 E., 2014/851 K. sayılı kararı ile; önceki gerekçe tekrar edilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

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

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; itirazın iptali ve temerrüt nedeniyle tahliye istemli eldeki davada, kira bedelinin kiralayanın banka hesabına havale yoluyla ödenmesi hâlinde, havale giderinden kiracının mı yoksa kiraya verenin mi sorumlu olduğu buradan varılacak sonuca göre takip konusu eksik ödenen kira bedelleri üzerinden itirazın iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. Uyuşmazlığın çözümü açısından öncelikle kira sözleşmesinin hukuksal niteliğinin açıklanmasında yarar vardır.

13. Kira sözleşmesi kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi karşılıklı edimleri içeren bir sözleşmedir.

14. Başka bir anlatımla kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur. Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya verilen maldan bedel karşılığı yararlanan kiracı ile yararlanmaya razı olan kiralayandır.

15. Kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümü, kira bedelini ödemesi; kiraya verenin asli edim yükümü ise, kiralananı kira süresince kiracının kullanımına hazır bulundurmasıdır. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 301. maddesine göre “Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür”. Kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmesi tek başına asli edim yükümlülüğünü yerine getirmesi anlamına gelmemekte olup sözleşme süresince de kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde bulundurmakla yükümlüdür.

16. Bu aşamada konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hakkında açıklama yapılmasında fayda bulunmaktadır.

17. Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarını TBK'da bağımsız bir ayrım içinde özel olarak düzenlemiştir. Bunun nedeni, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, sözleşmenin zayıf tarafını oluşturduğu için bu tür kira sözleşmelerinin nitelik ve içerik olarak kiracıyı korumaya yönelik hüküm ve kurallardan oluşma gereksinimidir (Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2019, s. 398).

18. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri belirli süreli veya belirsiz süreli olarak kararlaştırılabilir. Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse ve herhangi bir bildirim olmaksızın kararlaştırılan sürenin geçmesiyle sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesidir. Başlangıcı belli süresi belli olan sözleşmelerdir (Ceran, Mithat: Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları Ankara 2019, s. 130).

19. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiraları, bildirim yoluyla sona erdirilebileceği gibi, dava yoluyla da sona erdirilebilir.

20. Kira akdinin sona erme sebeplerinden birisi de kiracının temerrüdü olup kira bedelinin ödenmemesi veya geç ödenmesi durumunda akdin feshinin biçim ve koşulları TBK'nın 315 veya 362 (818 Sayılı Borçlar Kanunu m. 260 veya 288.) maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilmesi için öncelikle kiracıya fesih ihtarnamesi göndermesi gerekir. Bu ihtarnamede muaccel kira borcunu ödemeyen kiracıya borcunu ödemesi için TBK'nın 315 veya 362. (818 Sayılı BK'nın 260 veya 288.) maddelerinde öngörülen bir mehil verilir. İhtarda bu mehil içerisinde miktar ve tutarı belirtilen kira borcu ödenmediği takdirde kira sözleşmesinin feshedileceği ve tahliye davası açılacağının yazılması zorunludur. Kiracı mehil süresi içinde kira borcunu ödemez ise kiraya veren tahliye davası açabilir. Kiraya veren genel mahkemede tahliye davası açmadan icra takibi ile tahliyeyi gerçekleştirmek isterse İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) 269-269/d maddeleri arasında düzenlenen kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ilamsız tahliye takibi yoluna başvurabilir. Bunun için de İİK'nın 269. maddesinin 1. fıkrası gereğince bu ihtarın ödeme emrine yazılarak kiracıya gönderilmesi gerekir.

21. Kira sözleşmesine ilişkin bu açıklamalardan sonra borcun ifa yeri konusuna kısaca değinilmesi yerinde olacaktır.

22. Borcun ifa edileceği yer TBK'nın 89. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre;

“Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa, aşağıdaki hükümler uygulanır;

1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde,

2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde,

3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde, ifa edilir.

Alacaklının yerleşim yerinde ifası gereken bir borcun doğumundan sonra alacaklının yerleşim yerini değiştirmesi sebebiyle ifa önemli ölçüde güçleşmişse borç, alacaklının önceki yerleşim yerinde ifa edilebilir”.

23. Madde metninden açıkça anlaşılacağı üzere “para borcu” alacaklının ifa anındaki yerleşim yerinde ödenir. Başka bir ifadeyle, para borçları alacaklıya “götürülecek borçlar” dandır.

24. Türk Borçlar Kanunu'nun 89. maddesi hükmüne göre kira bedeli para borcu olduğundan kiraya verenin ikametgâhında ödenir. Yani alacaklının ayağına götürülerek ödenecek borçlardandır (Ceran, s. 133).

25. Kira bedelini ödeme borcu borçlu tarafından alacaklı kiraya verene götürülmesi gereken borçlardan olup, paranın kiraya verene ulaştırılması kiracıya ait bir külfettir. Banka hesabına havale ile yapılan kira ödemelerinde, havale ücreti kiracıya aittir ve havale ücreti kiraya verenden tahsil edilerek ödeme yapılırsa kiracı eksik ödeme yapmış olur. Gönderim tutarını oluşturan kira bedeli üzerinden mahsup yolu ile gönderim masrafının alınması hâlinde kira bedeli tutarının eksik ödenmesi gerçekleşmiş olacağından TBK'nın 315. maddesi uyarınca temerrüt ihtarı sonrasında bir ödeme söz konusu olduğunda eksik ödeme gerçekleşeceğinden temerrüt nedeniyle tahliyeye sebebiyet oluşturacaktır (Kanık, Hikmet: Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuk Davaları, Ankara 2012, s. 724, 727). Kira bedelinin kiraya verene net ödenmesi gerekir. Eğer kira bedeli konutta ödemeli olarak PTT kanalı ile gönderilecekse net olarak gönderilmesi gerekir. Gönderilen kira bedelinden gönderme masrafı altında bir bedel kesilemez (Ceran, s. 131).

26. Yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; davacı vekili, davalının kiracı olarak bulunduğu taşınmazın 22.10.2012 tarihinde müvekkili tarafından satın alındığını, davalıya Konya 3. Noterliğinin 19.11.2012 tarihli ve 21210 yevmiye numaralı ihtarnamesi keşide edilerek ödemekte olduğu aylık 450TL kira bedelini müvekkilinin banka hesabına ödenmesinin istenildiğini, kira bedellerinin eksik ödenmesi üzerine davalı aleyhine Konya 6. İcra Müdürlüğünün 2013/4188 E. sayılı dosyasıyla icra takibi başlatıldığını, davalının, aylık kira bedellerini ödediğini ve borcu olmadığını beyan ederek itirazda bulunduğunu, davalının kira bedellerini tam olarak ödemekle yükümlü olduğunu ileri sürerek itirazın kaldırılmasına ve akdin feshi ile davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini istemiştir. İcra takibine dayanak yapılan ve hükme esas alınan 02.08.2012 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede aylık kira bedeli 450TL olup, ödemelerin her ayın ikisinde peşin olarak yapılacağı kararlaştırılmıştır. Davacı (alacaklı) davalı (borçlu) hakkında 26.03.2013 tarihinde başlattığı haciz ve tahliye istemli icra takibinde, 2012 yılı Kasım ayı kira bedeli olarak 450TL ile 2012 yılı Aralık, 2013 yılı Ocak, Şubat ve Mart ayları için 31,50TL'den eksik yatan kira farkları 126TL olmak üzere toplam 576TL'nin tahsilini istemiştir. Davalı süresinde yaptığı itirazında, sözleşme gereğince aylık kira bedellerini süresinde ödediğini, bu nedenle borcu kabul etmediğini ileri sürmüş ve dört adet ödeme dekontu sunmuştur. Davalı tarafından sunulan ödeme dekontlarından 31,50TL banka masraf kesintisi yapıldıktan sonra takip konusu ayların kira bedeli için aylık 418,50TL ödeme yapıldığı anlaşılmaktadır.

27. Takibin konusu, sözleşmeden kaynaklı para borcu olduğundan ve sözleşmede aksine bir şart konulmadığından kira bedeline ilişkin para borcu alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödeneceğinden, ifa yeri de alacaklının yerleşim yeridir. Yukarıda da belirtildiği üzere TBK'nın 89. maddesi uyarınca kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan, kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla banka hesabına yatırılması ya da konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Kira bedelinin kiraya verenin banka hesabına yatırılması durumunda banka tarafından kesilen havale giderinden kiracı sorumludur. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Bu nedenle mahkemece, takibe konu eksik ödenen kira bedelleri üzerinden itirazın iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.

28. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, ilamsız tahliye takibinde, borçlunun ödeme emrine itiraz etmesi üzerine, alacaklı kiraya verenin icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunabileceği, ancak alacaklı icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmazsa, sulh hukuk mahkemesinde yalnız temerrüt nedeniyle alacak ve tahliye davası açabileceği, itirazın iptali ve tahliye davası açamayacağı, İİK'nın 269/d maddesinde aynı Kanun'un 67. maddesinin sayılmadığı gerekçesiyle mahkeme kararının değişik gerekçe ile bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş yukarıda açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir.

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

30. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

**SONUÇ :** Açıklanan nedenlerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun “Geçici madde 3” atfıyla uygulanmakta olan 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 02.11.2021 tarihinde yapılan ikinci görüşmede oy çokluğu ile karar verildi.