Temlik Edilen Kirada Tahliye

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	09.06.2026	Düzelterek Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/3196	2026/3683	TBK 315, TBK 183, Tebligat K. 12-13-32, HMK 370/4

ÖZET

Kira alacağını bankaya temlik eden kiraya veren, sözleşmenin tarafı olarak temerrüt ihtarı gönderip tahliye davası açabilir. Ancak ihtarnameler temsilcinin yokluğu yazılmadan şirket çalışanına tebliğ edildiğinden usulsüzdür, temerrüt oluşmamıştır; ret kararı gerekçe düzeltilerek onanmıştır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-alacagini-temlik-eden-kiraya-veren-temerrut-tahliyesi-2026-3683/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2026/3196 E. , 2026/3683 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/3711 E., 2026/114 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2018/385 E., 2019/342 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkiline ait taşınmazın 01.07.2005 tarihli kira sözleşmesi ile dava dışı .... Giyim San. Tic. Ltd. Şti.ne kiralandığını, daha sonra hukuken geçerli olmayan 18.03.2013 tarihli protokolle davalıya devredildiğini, davalının kira bedellerini ödemediğini, müvekkili ile .... A.Ş.

arasında yapılan temlik sözleşmesi gereği kira bedellerinin .... A.Ş.'ye ödenmediğini, 30.11.2017 tarihli ihtarnameyle, 2017 yılı Temmuz- Kasım ayları kira bedelleri toplamı 1.756.962 USD'nin, 06.12.2017 tarihli ihtarname ile de 2017 yılı Aralık ayı kira bedeli 351.392,40 USD'nin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 315. maddesi gereği 30 gün içinde ödenmesinin ihtar edildiğini ancak yasal sürede ödeme yapılmadığını ileri sürerek; temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesine ve 2017 yılı Temmuz- Aralık ayı kira bedellerinin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; taraflar arasında sözleşmenin geçerliliği konusunda ihtilaf olduğunu, davacının geçersizliği iddia edilen sözleşmeye dayalı olarak kiralanan taşınmazın temerrüt nedeni ile tahliyesi talep edemeyeceğini, müvekkilinin kira borcu bulunmadığını, tüm kira bedellerinin alacağın temlik edildiği banka hesabına yatırıldığını, ayrıca alacağı temlik eden davacının aktif husumet ehliyetinin olmadığını, müvekkiline usulüne uygun tebliğ edilmiş bir ihtarname bulunmadığından, temerrütün oluşmadığını, dava dilekçesinin tebliği ile ihtarnamelerin öğrenildiğini, dayanak ihtarnamelere ıttıla tarihinden önce kira paralarının ödendiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 05.03.2019 tarihli kararıyla; davacı ile ..... A.Ş. arasında temlik sözleşmesinin düzenlendiği, davacının temlik sözleşmesi ile kira sözleşmesinden doğan tüm alacaklar; hakları, menfaatleri ve bunların her türlü ferilerinin temlik tutarına karşılık gelen kısmını Bankaya temlik ettiği, kira sözleşmesinden kaynaklı alacak ve ferilerini talep etme hakkı temlik alan Banka'ya ait olduğundan alacak talebi yönünden davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmadığı, temerrüt nedeniyle tahliye talebi yönünden ise davalının temerrüde düştüğü, davalı tarafından tebligatların şirket yetkilisine yapılmadığı gerekçesi ile geçersizliği ileri sürülmüş ise de, yapılan tebligatların usulüne uygun olduğu, kaldı ki İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/801 E. sayılı dava dosyasına, davalı vekili tarafından sunulan 29.01.2018 tarihli dilekçede davacının 06.12.2017 tarihli ihtarname ile Aralık 2017 kira bedelinin gönderilmesinin istendiğinin belirtildiği, bu kapsamda davalının davacı tarafından gönderilen temerrüde konu ihtarnamelerden haberdar olduğu, 29.01.2018 tarihli dilekçenin tarihi itibariyle de 30 günlük sürenin de dolmuş olacağı, bu halde de davalının temerrüde düştüğünün kabulünün gerektiği, alacağın temliki sözleşmesi ile kira sözleşmesinin tarafları değişmeyeceğinden, kiralananın tahliyesinin ancak malik veya kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya veren tarafından istenebileceği, davacının temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesinin istenmesine ilişkin koşulların oluştuğu gerekçesiyle; davanın alacak talebi yönünden davacının aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle usulden reddine, davanın tahliye talebi yönünden kabulü ile temerrüt nedeniyle davalının tahliyesine karar verilmiş; karara karşı, taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin 22.01.2020 tarihli kararıyla; temlik sözleşmesi ile dava konusu 01.07.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm alacaklar temlik alan Bankaya

temlik edilmiş olduğundan, kira sözleşmesinden kaynaklanan kira alacağı ve ferilerini talep etme hakkı temlik alan Bankaya geçtiği, davacının bu temlik sözleşmesinden sonra kira alacağı talep hakkının yani aktif husumet ehliyetinin bulunmadığı, bu nedenle alacak talebi yönünden davacının aktif husumet ehliyeti bulunmadığından, alacak talebinin usulden reddine karar verilmesinde bir usulsüzlük bulunmadığı, alacak talebinin usulden reddine karar verilmesi nedeniyle davalı lehine maktu vekalet ücreti verilmesinin doğru olduğu, alacak davasına ilişkin hükme yönelik taraf vekillerinin istinaf taleplerinin yerinde görülmediği, tahliye talebine ilişkin hükme yönelik istinaf istemi yönünden; 6098 sayılı Kanunun 315.maddesinde düzenlenen temerrüt nedeniyle tahliye davasının kural olarak kiraya veren tarafından açılabileceği, davacı kiraya veren tarafından dava konusu kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm alacakların dava dışı bankaya temlik edilmesi ile kira sözleşmesinin taraflarının değişmediği, davacının halen kiraya veren olarak 6098 sayılı Kanunda sınırlı şekilde sayılan tahliye sebeplerine dayanarak tahliye istemiyle dava açma hakkına sahip ise de, temerrüt nedeniyle tahliye davasının diğer tahliye davalarından farklı olarak münhasıran kira sözleşmesinden kaynaklanan kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesine (alacağa) bağlı bir tahliye sebebi olup, kira bedellerinin ödenmemesi üzerine verilecek yasal ödeme süresi içerisinde ödeme yapılmaması halinde söz konusu olabileceği, temerrüt nedeniyle tahliye davasında öncelikle kiraya verenin hukuken talep edebileceği bir kira alacağına sahip olması gerektiği, davacı kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm alacak hakkını dava dışı bankaya temlik ettiğinden, davalı kiracıdan kira bedeli isteme hakkının bulunmadığı, bu durumda davalı kiracıdan kira bedeli talep hakkı bulunmayan davacı kiraya verenin talep etme hakkı bulunmadığı kira bedellerinin tahsili için temerrüt ihtarı gönderme ve ihtar üzerine kira bedellerinin ödenmediğinden bahisle temerrüt nedeniyle tahliye isteme hakkının da bulunmadığını, kabule göre de, davalı kiracıya gönderilen 30.11.20 17... .12.2017 tarihli ihtarların 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun (7201 sayılı Kanun) 12... . maddelerine uygun tebliğ edilmediği, usulüne uygun tebliğ edilmeyen ihtarlardan haricen haberdar olunduğu kabul edilerek 6098 sayılı Kanunun 315. maddesinde yazılı bulunan yasal 30 günlük ödeme süresi hesabında haricen öğrenme tarihinin esas alınmasının da yeri yok olmadığı, bu nedenle Mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliyeye karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle; davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın alacak talebi yönünden davacının aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle usulden reddine, tahliye talebi yönünden reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. ONAMA VE ONAMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1. Dairece verilen 02.07.2020 tarihli ilamla; kiraya verenin tahliye davası açmakta hakkı var ise de; tebligatların usulsüzlüğü nedeniyle verilen ret kararının sonucu itibariyle doğru olduğundan bahisle, Bölge Adliye Mahkemesi kararının onanmasına karar verilmiştir.

2. Davacı tarafından yapılan bireysel başvuru üzerine, Anayasa Mahkemesinin 16.04.2025 tarihli ve ... no.lu kararıyla; (...)"Somut olayda .... Noterliği'nce tebliğe çıkarılan 30/11/20 17... /12/2017 tarihli ihtarnamelerin tebliğ mazbataları incelendiğinde ihtarnamelerin şirketin daimî çalışanı/şirket evrak memuruna "Tebliğ edildi." kaşesiyle, ... tarafından imza karşılığı alındığı görülmektedir. Sulh Hukuk Mahkemesi yapılan tebligatların usulüne uygun olduğuna karar vermişken İstinaf

Mahkemesi tebligatların usulsüz olduğuna karar vermiştir (bkz. § 24). Hükmün onanmasına ilişkin Yargıtay kararında da İstinaf Mahkemesi kararına atıf yapılmakla yetinilmiştir. Buna karşılık İstinaf Mahkemesi ve Daire kararlarında tebligatın hangi yönden usulsüz olduğu konusunda herhangi bir gerekçe ortaya konulmamıştır. Bu itibarla gerek İstinaf Mahkemesi gerekse Daire kararında başvurucunun davasının sonucuna etkili olabilecek mahiyetteki iddia ve itirazlarına cevap verecek nitelikte yeterli bir gerekçe içermediği tespit edilmiştir. Bu sebeple mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirilmediği sonucuna varılmıştır. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir." gerekçesiyle, mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilir olduğuna, Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine, kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

3. İhlal kararı sonrasında yeniden yargılama yapan Bölge Adliye Mahkemesini ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 01.07.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm alacakların Bankaya temlik edildiği, davacının temlik sözleşmesinden sonra kira alacağı talep hakkı yani aktif husumet ehliyetinin olmadığı, alacak talebi davanın usulden reddine karar verilmesinde bir usulsüzlük bulunmadığı, tahliye talebine ilişkin hükme yönelik istinaf istemi yönünden; temerrüt nedeniyle tahliye davasının kural olarak kiraya veren tarafından açılabileceği, temerrüt nedeniyle tahliye davasında öncelikle kiraya verenin hukuken talep edebileceği bir kira alacağına sahip olması gerektiği, davacı kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm alacak hakkını dava dışı bankaya temlik ettiğinden davalı kiracıdan kira bedeli isteme hakkı bulunmadığı, bu nedenle kira bedellerinin tahsili için temerrüt ihtarı gönderme ve ihtar üzerine kira bedellerinin ödenmediğinden bahisle temerrüt nedeniyle tahliye isteme hakkı da olmadığı, kabule göre de, davalı davalı tüzel kişiliği haiz ticari şirket olup 7201 sayılı Kanunun 12... . maddeleri ile Tebligat Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin (Yönetmelik) 20. ve 21. maddelerinde tüzel kişilere yapılacak tebligat usulünün düzenlendiği, söz konusu madde hükümlerine göre tebligatın tüzel kişinin yetkili temsilcisine, yetkili temsilcinin herhangi bir sebeple orada bulunmaması veya evrakı bizzat alamayacak bir halde olması durumunda tebliğin tüzel kişinin memur ve müstahdemlerinden birine yapılması gerektiği, ancak kendisine tebliğ yapılacak memur veya müstahdemin, tüzel kişinin o yerdeki teşkilatı veya personeli içinde görev itibariyle tebligatın muhatabı olan tüzel kişinin temsilcisinden sonra gelen bir kimse veya evrak müdürü gibi esasen bu tür işlerle görevlendirilmiş bir kişi olmasının gerekli olduğu, bu kişilerin de bulunmaması halinde, bu hususun tebliğ mazbatasında belirtileceği ve tebliğin o yerdeki diğer bir memur veya müstahdeme yapılacağı, somut olayda ise; davalı kiracıya gönderilen 30.11.20 17... .12.2017 tarihli ihtarların şirketin daimi çalışanı/şirketin evrak memuruna tebliğ edildiği kaşesiyle ... tarafından imza karşılığı alındığı, şirketin yetkili temsilcisinin orada bulunup bulunmadığına ya da evrakı bizzat alıp alamayacağına ilişkin bir açıklama yazılmaksızın yazılı şekilde yapılan tebliğlerin açıklanan yasal düzenlemeler nazara alındığında usulüne uygun olduğunun kabulünün mümkün olmadığı, usulüne uygun tebliğ edilmeyen ihtarlardan haricen haberdar olunduğu kabul edilerek yasal 30 günlük ödeme süresi hesabında haricen öğrenme tarihinin esas alınmasının da doğru olmadığı, bu nedenle Mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile

tahliyeye karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle; davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın, alacak talebi yönünden davacının aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle usulden reddine, tahliye talebi yönünden reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; onama ilamında, kiraya verenin tahliye davası açmakta hakkı bulunduğunun belirtildiği, bu hususun kesinleştiği ve usuli müktesep hak haline geldiği, müvekkili alacaklarını temlik etmiş olsa da, kira sözleşmesinin tarafı olup, sözleşmenin gereği olan edimleri yerine getirmesini kiracıdan her zaman talep edebileceği, kira borçlarının ödenmemesi nedeniyle müvekkilinin menfaati ihlal edildiğinden kiracıya kira bedelleri ve faizlerinin ödenmesi için temerrüt ihtarnamesi göndermesinin yasal bir hakkın kullanımı olduğunu, ihtarnamelerin 7201 sayılı Kanunun 12. ve 13. maddelerine uygun olarak tebliğ edilmediği gerekçesinin yerinde olmadığını, Yönetmelik'in 21. maddesinde açıkça ifade edildiği üzere, şirketin yetkili temsilcisinin bulunmaması halinde, evrak müdürü gibi bu işle görevlendirilmiş bir kişiye tebligat yapılmasının yeterli olduğunu, evrak almaya yetkili daimi çalışana tebligat yapılırken, şirket temsilcisinin bulunup bulunmadığının derç edilmesine gerek bulunmadığını, 30.11.2017 tarihli ihtarnamenin 04.12.2017 tarihinde, 06.12.2017 tarihli ihtarnamenin 08.12.2017 tarihinde, davalının evrak almaya yetkili daimi çalışanına tebliğ edildiğini, davalının kötü niyetli olarak tebliğ aldığı ve ıttıla ettiği ihtarnameleri inkar ederek tahliye davasının sonuçlarından kurtulmaya çalıştığını, tebligatların usulsüz olduğu düşünülecek olursa; 7201 sayılı Kanunun 32. maddesinde, tebliğ usulüne aykırı yapılmış olsa bile, muhatabı tebliğe muttali olmuş ise tebligatın geçerli sayılacağı, muhatabın beyan ettiği tarihin tebliğ tarihi kabul edileceğinin düzenlendiğini, İstanbul 10. Sulh Hukuk Mahkemesinin, 2017/4 D. İş dosyasında dava dışı .... A.Ş. tarafından 30.11.2017 tarihli ihtarnamenin 16.01.2018 tarihli duruşmada Mahkemeye sunulduğunu, İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/801 E. sayılı dosyasında, davalı kiracı tarafından, 29.01.2018 tarihinde Mahkemeye sunulan dilekçede, 06.12.2017 tarihli ihtarnameden bahsedilerek, birebir alıntı yapıldığını, bu dava dosyalarından davalının ihtarnamelerin varlığını iddia ettiği tarihten önceki bir tarihte öğrendiğinin ispat edilebildiğini, davalının 30 günlük yasal süra geçtikten sonra 14.03.2018 tarihinde ödeme yaptığını, yasal süre geçtikten sonra ödeme yapıldığından davalının temerrüte düştüğünü ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira alacağı ve temerrüt nedeniyle tahliye istemine ilişkindir.

Davacı kiraya veren ile dava dışı kiracı arasında 01.07.2005 tarihli ve 20 yıl süreli kira sözleşmesi bulunmakta olup, 18.03.2013 tarihli protokol ile kira sözleşmesi davalıya devredilmiştir. 25.06.2014 tarihli temlik sözleşmesiyle; kira sözleşmesinden doğan alacakların dava dışı Bankaya temlik edildiği, temlik edenin, temlik edilen alacaklar kiracı tarafından Bankaya tümüyle ödeninceye kadar, temlik edilen alacaklardan sorumlu olmaya devam edeceği ve bankanın

kiracının temlik edilen tutarı kısmen ya da tamamen ödenmemesi durumunda temlik edene başvurmaya ve alacağının tamamını temlik edenden tahsil etmeye yetkili olduğunu görülmektedir. Davacı kiraya veren tarafından 30.11.2017 tarihli ihtarname ile Temmuz- Kasım 2017 kira bedellerinin, 06.12.2017 tarihli ihtarname ile de Aralık 2017 kira bedelinin ödenmesinin davalıya ihtar edildiği, yasal 30 günlük sürede kira bedellerinin ödenmemesi nedeniyle davalı kiracının temerrüde düştüğünü ileri sürerek kiralananın temerrüt nedeniyle tahliyesi ve kira alacaklarının tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

6098 sayılı Kanunun 315. maddesi hükmü; “Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” şeklindedir. Söz konusu hüküm uyarınca; temerrüt nedeniyle açılacak tahliye davasının, kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya veren tarafından açılması gerekir. Davacı kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını temlik etmiş ise de, alacağın temlik edilmesi davacı kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan haklarını kullanmasına, yani süresinde ödenmeyen kira bedellerinin ödenmesi için temerrüt ihtarnamesi göndermesi ve tahliye davası açmasına engel değildir. Bu durumda, davacının kira alacağı istemine ilişkin talebinin usulden reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamakla birlikte, davacı kiraya verenin temerrüt nedeniyle tahliye isteme hakkı da bulunmadığı yönündeki değerlendirme hukuka uygun değildir.

Temerrüt nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için; öncelikle vadesi gelmiş kira bedeli veya yan giderlerin ödenmesi için yazılı bir bildirim yapılarak süre verilmesi, bu süre içinde ödeme yapılmadığı takdirde kira sözleşmesinin feshedileceğinin bildirilmesi gerekir. Davacı kiraya veren 30.11.20 17... .12.2017 tarihli ihtarnameler ile kira bedellerinin yasal 30 günlük süre içinde ödenmesini davalıya ihtar etmiş olup, davalı kiracı ihtarnamelerin usulüne uygun tebliğ edilmediğini, davanın açılması ile ihtarnamelerden haberdar olunduğunu savunmuştur. Her iki ihtarname de, davalı kiracı şirketin daimi çalışanı/ şirket evrak memuruna şerhiyle tebliğ edilmiştir.

7201 sayılı Kanunun 12. ve 13. maddeleri ile Yönetmeliğin 20. ve 21. maddeleri tüzel kişilere yapılacak tebligat usulünü düzenlemiştir.

7201 sayılı Kanunun 12. maddesinde; “Hükmi şahıslara tebliğ, salahiyetli mümessillerine, bunlar birden ziyade ise, yalnız birine yapılır. Bir ticarethanenin muamelelerinden doğan ihtilaflarda, ticari mümessiline yapılan tebliğ muteberdir.",

13. maddesinde; "Hükmi şahıslar namına kendilerine tebliğ yapılacak kimseler her hangi bir sebeple mütat iş saatlerinde iş yerinde bulunmadıkları veya o sırada evrakı bizzat alamıyacak bir halde oldukları takdirde tebliğ, orada hazır bulunan memur veya müstahdemlerinden birine yapılır.";

32. maddesinde ise; “Tebliğ usulüne aykırı yapılmış olsa bile, muhatabı tebliğe muttali olmuş ise muteber sayılır. Muhatabın beyan ettiği tarih, tebliğ tarihi addolunur.” düzenlemesi yer almaktadır.

Yönetmeliğin 20. maddesinde; "Tüzel kişilere tebliğ yetkili temsilcilerine, bunlar birden çok ise yalnız birine yapılır.",

21. maddesinde; "Tüzel kişiler adına tebligatı almaya yetkili kişiler, herhangi bir sebeple mutat iş saatlerinde işyerinde bulunmamaları veya o sırada evrakı bizzat alamayacak bir halde olmaları durumunda tebliğ, tüzel kişinin o yerdeki sürekli çalışan memur veya müstahdemlerinden birine yapılır.

Ancak, kendisine tebliğ yapılacak memur veya müstahdemin, tüzel kişinin o yerdeki teşkilatı veya personeli içinde görev itibariyle tebligatın muhatabı olan tüzel kişinin temsilcisinden sonra gelen bir kimse veya evrak müdürü gibi esasen bu tür işlerle görevlendirilmiş bir kişi olması gereklidir.

Bu kişilerin de bulunmaması halinde, bu husus tebliğ mazbatasında belirtilir ve tebliğ, o yerdeki diğer bir memur veya müstahdeme yapılır.";

Aynı Yönetmeliğin 53. maddesinde; “Tebliğ, usulüne aykırı yapılmış olsa bile, muhatabı tebliği öğrenmiş ise geçerlidir. Aksi takdirde tebligat yapılmamış sayılır. Muhatap, her ne şekilde olursa olsun tebliğ evrakını veya davetiyeyi alırsa ya da bunların içeriğini öğrenirse tebliği öğrenmiş sayılır.

Muhatabın tebliği öğrendiğini beyan ettiği tarih, tebliğ tarihi olarak kabul edilir.

Tebliğin usulüne aykırı yapılmış olması halinde, muhatabın tebliği öğrendiğinin ve bunun tarihinin iddia ve ispatı mümkün değildir.” düzenlemelerine yer verilmiştir.

Somut olayda; ihtarnamelerin tüzel kişinin yetkili temsilcisine, yetkili temsilcinin herhangi bir sebeple orada bulunmaması veya evrakı bizzat alamayacak bir halde olması durumunda tüzel kişinin memur ve müstahdemlerinden birine tebliğ edilmesi gerekir. Ancak kendisine tebliğ yapılacak memur veya müstahdemin, tüzel kişinin o yerdeki teşkilatı veya personeli içinde görev itibariyle tebligatın muhatabı olan tüzel kişinin temsilcisinden sonra gelen bir kimse veya evrak müdürü gibi esasen bu tür işlerle görevlendirilmiş bir kişi olması gereklidir. Bu kişilerin de bulunmaması halinde, bu husus tebliğ mazbatasında belirtilir ve tebliğ, o yerdeki diğer bir memur veya müstahdeme yapılır. Davalı kiracıya gönderilen 30.11.20 17... .12.2017 tarihli ihtarnameler, şirketin yetkili temsilcisinin orada bulunup bulunmadığı, ya da evrakı bizzat alıp alamayacağına ilişkin bir açıklama yazılmaksızın, davalı şirketin çalışanı/evrak memuruna tebliğ edilmiş olup, yapılan tebligatın açıklanan yasal düzenlemeler nazara alındığında usulüne uygun olmadığı anlaşılmaktadır. İlk Derece Mahkemesince, İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/801 E. sayılı dava dosyasına davalı tarafından sunulan 29.01.2018 tarihli dilekçede, 0.12.2017 tarihli ihtarnameden bahsedildiği, bu kapsamda davalının davacı tarafından temerrüde konu ihtarnamelerden haberdar olduğu, bu halde de davalının temerrüde düştüğünün kabulünün gerektiği değerlendirilmiş ise de; ihtarnameler usulüne uygun tebliğ edilmediğinden ancak davalının beyan etiği tarih tebliğ tarihi olarak kabul edilebilecektir. Yönetmeliğin 53. maddesinde, muhatabın tebliği öğrendiğinin iddia ve ispatının mümkün olmadığı düzenlenmiş olup, 29.01.2018 tarihli dilekçenin dosyaya sunulduğu tarihte davalının 06.12.2017 tarihli ihtarnameyi tebliğ aldığı kabul edilse dahi davanın açıldığı 22.02.2018 tarihi itibariyle 30 günlük yasal sürenin dolmadığı anlaşılmaktadır.

Şu durumda, Bölge Adliye Mahkemesince; davaya dayanak yapılan ihtarnamelerinin davalıya tebliği usulüne uygun yapılmadığından temerrüt olgusunun gerçekleşmediği gözetilince, davanın bu gerekçe ile reddi gerekirken, yazılı olduğu şekilde kira alacağını temlik eden kiraya verenin temerrüt nedeniyle tahliye davası açamayacağı gerekçesiyle reddine karar verilmesi doğru olmayıp, bozmayı gerektirmiştir.

Ne var ki bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunun 370/4 maddesi uyarınca temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının gerekçesinin değiştirilerek ve düzeltilerek onanması gerekir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının gerekçesinin DEĞİŞTİRİLEREK ve DÜZELTİLEREK ONANMASINA,
Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

09.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.