Erken Tahliyede Bildirim Süresi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	19.04.2022	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2019/550	2022/576	BK 44, BK 98, TBK 301, TBK 325, HUMK 429

ÖZET

İki yıllık kirada kiracı anahtarı mahkemece belirlenen tevdi yerine bıraktı. HGK, tahliye tarihini tevdinin kiraya verene bildirildiği gün saydı; sözleşmedeki bir aylık bildirim süresinin makul süre olduğunu, kiraya verenin yalnız bu süre için kira isteyebileceğini belirterek direnme kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/erken-tahliyede-bildirim-suresi-makul-sure-hgk-2022-576/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2019/550 E. , 2022/576 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi (Ticaret Mahkemesi Sıfatıyla)

1. Taraflar arasında birleştirilerek görülen “itirazın iptali” davalarından dolayı yapılan yargılama sonunda, Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesince (Ticaret Mahkemesi sıfatıyla) verilen asıl ve birleşen davanın kısmen kabulüne ilişkin karar davalı vekilinin temyizi üzerine Yargıtay (kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

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

I. YARGILAMA SÜRECİ

Asıl ve Birleşen Davada Davacı İstemi:

4. Davacı vekili asıl dosyadaki dava dilekçesinde; taraflar arasında 01.01.2009 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, 2010 yılı Ocak ayı kirasını ödemediği için hakkında icra takibi başlatılan davalının ödeme emrine haksız şekilde itiraz ettiğini ileri sürerek Gebze 3. İcra

Müdürlüğünün 2010/33 sayılı takip dosyasına vaki itirazın iptaliyle takibin devamına karar verilmesini; birleşen davada ise 2010 yılı Şubat ayı için ödenmeyen kira alacağı yönünden başlatılan Gebze 1. İcra Müdürlüğünün 2010/806 sayılı dosyasına vaki itirazın iptalini istemiştir.

Asıl ve Birleşen Davada Davalı Cevabı:

5. Davalı davaya cevap vermemiştir.

İlk Derece Mahkemesi Kararı:

6. Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin (Ticaret Mahkemesi sıfatıyla) verdiği 26.05.2011 tarihli, 2010/75 E., 2011/309 K. sayılı kararı ile; taraflar arasındaki kira sözleşmesi çerçevesinde davacının 2010 yılı Ocak ve Şubat ayları için aylık 18.200TL kira alacağı ve bunun KDV'sini talep edebileceği gerekçesiyle asıl ve birleşen davaların kısmen kabulüne, bu davalara konu icra takiplerinin ayrı ayrı 21.476TL üzerinden devamına karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay (kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 15.01.2013 tarihli, 2012/18822 E., 2013/166 K. sayılı kararı ile; "... İcra takiplerinde ve davada dayanılan ve hükme esas alınan 1.1.2009 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar bölümü 8. maddesinde, kiracının kiralananı boşaltmak istediği takdirde, bir ay evvelinden mal sahibine ulaşacak şekilde bildirmek zorunda olduğu düzenlenmiştir. Tarafların serbest iradeleriyle sözleşmeye konulan bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Davacı tarafından davalı hakkında yapılan icra takipleri ile Ocak ve Şubat 2010 ayları kirasının tahsili istenmiş, takiplere itiraz eden davalı ise, kiralanan anahtarlarının tevdi mahalli olarak Gebze Sulh Hukuk Mahkemesi'ne teslim edildiğini, takip konusu yapılan aylar kirasına ilişkin bir borcunun olmadığını belirtmiştir. Dosyada davalı tarafından sözleşmenin feshedileceğine ve kiralananın tahliye edileceğine ilişkin sözleşmenin özel 8. maddesine uygun keşide edilmiş bir ihtarname bulunmamaktadır. Bununla birlikte davalı, 7.12.2009 tarihinde mahkemeye başvurarak kiralanan anahtarlarının teslimi için bir tevdi mahalli tayin edilmesini talep etmiş, Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesi de 7.12.2009 tarih ve 2009 / 212-212 D İş sayılı kararla mahkeme yazı işleri müdürlüğünü tevdi mahalli olarak belirlemiştir. Kiralanan anahtarları davalı tarafından tevdi mahalline teslim edilerek, mahkeme kararı davacıya 10.12.2009 tarihinde tebliğ edilmiştir. Kiralanan anahtarlarının tevdi mahallinde olduğu 10.12.2009 tarihinde davacıya bildirildiğine göre kiralananın 10.12.2009 tarihine kadar davalının kullanımında olduğunun ve kiracılık ilişkisinin bu tarihe kadar devam ettiğinin kabulü gerekir. Dolayısıyla davalı bu tarihe kadar kira ödemelerinden sorumludur. Yine dosya kapsamı itibariyle davacının Aralık 2009 ayı kirası yönünden Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2009/990-109 sayılı dosyasında dava açtığı anlaşılmaktadır. Davalı kiracının kira süresi sona ermeden kira sözleşmesini tek taraflı feshederek kiralananı tahliye etmesi durumunda, kural olarak kira süresinin sonuna kadar kira parasından sorumludur. Bununla birlikte, davacı kiralayanın bu yerin yeniden kiralanması konusunda gayret göstermesi, böylece

zararın artmasını önlemesi için kendisine düşen ödevi yapmak durumundadır. Bu durumda, davacının zararı, tahliye tarihinden kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira parasından ibarettir. Taraflar da bu süreyi sözleşmenin özel 8. maddesinde bir ay olarak kararlaştırdıklarından, davacının talep edebileceği kira parası 10.1.2010 tarihine kadardır. Kiralananın tahliye edildiği Aralık 2009 ayı kirası da ayrı bir dava konusu yapıldığına göre, mahkemece Ocak 2010 ayından on günlük kira parası yönünden itirazın iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir...” gerekçesi ile karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

9. Mahkemenin 08.04.2014 tarihli ve 2014/31 E., 2014/174 K. sayılı kararıyla, ilk karar gerekçesinin yanında, kira sözleşmesinin bozma kararında bahsi geçen 8. maddesinin kira sözleşmesinin akde aykırı olarak sonlandırılmasını meşrulaştıran bir hüküm değil, fesih sırasında uyulması gereken makul bir süre ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğu gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

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

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; taraflar arasındaki kira sözleşmesinin süresinden evvel (kiralanana ait anahtarın 07.12.2009 tarihinde davalı kiracı tarafından tevdi mahalline tevdi edilerek) feshedildiği somut olayda, mahkemece kira sözleşmesinin 8. maddesinde yer alan bir aylık ihbar süresi kadar kira bedelinin tahsiline karar vermekle yetinilmesinin gerekip gerekmediği buradan varılacak sonuca göre 2010 yılı Ocak (10 Ocak 2010 sonrası) ve Şubat ayı kira bedeli yönünden davalı kiracının sorumlu tutulup tutulamayacağı noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. Uyuşmazlığın çözümü açısından öncelikle konunun ve ilgili yasal düzenlemelerin irdelenmesinde 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 kiraya verendir.

15. Kira sözleşmesinde kiracının asli edim yükümü, kira bedelinin ödenmesi; kiraya verenin asli edim yükümü ise, kiralananı kira süresince kiracının kullanımına hazır bulundurmasıdır. Kira sözleşmesinin düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan BK’nın 249. maddesine göre [6098 sayılı

Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 301] “Mucir, mecuru akitten maksut olan kullanmağa salih bir hâlde müstecire teslim etmek ve icar müddeti zarfında bu hâlde bulundurmak ile mükelleftir.” 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. Bir kira sözleşmesi, o yolda açık bir sözleşme hükmü bulunmasa dâhi, kira süresi bitmeden tarafların karşılıklı anlaşmalarıyla sona erdirilebilir; buna hukuken herhangi bir engel yoktur. Taraflar, kira sözleşmesinde, kiralananın kiracı tarafından tek taraflı bildirimde bulunulmak suretiyle kira süresinin bitiminden önce tahliye edilebileceğini de kararlaştırılabilirler. Ancak, bu bildirim sözleşmede belirli bir şekle ve süreye tabi tutulmuş ise, bildirimin geçerli olabilmesi için, kararlaştırılan koşullara uyulması zorunludur.

17. Sözleşmede, kiralananı süre bitmeden tek taraflı olarak tahliye etme hak ve yetkisi kendisine tanınmayan kiracının, kiraya verenin bilgisi ve rızası olmaksızın ve haklı bir nedene de dayanmaksızın, kira süresinin bitiminden önce kiralananı tahliye etmesi sözleşmeye aykırı davranış (haksız fesih) sayılır; böylesi bir durumda kiracı, kiraya verenin bu yüzden uğradığı zararı tazminle sorumludur. Ne var ki, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun (BK) 98. maddesi yollamasıyla sözleşmelerde de uygulanması gereken 44. maddesi uyarınca, kiraya veren de, kiralananı aynı koşullarla yeniden kiraya vermek konusunda gereken çabayı göstermeli ve böylece zararın artmasına sebebiyet vermemelidir. Aksi takdirde, artmasına sebep olduğu zarar tutarını kiracıdan isteyemez.

18. Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın da kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin, kiraya veren tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması hâlinde, kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiraya verenin bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır.

19. Eğer, kiraya veren anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdî mahalli tayini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiraya verene bildirmektir. Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde ve bildirim tarihinde son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dahil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder.

20. Bir davada, kiralananın hangi tarihte tahliye edilmiş olduğu bu ilkeler çerçevesinde saptandıktan sonra, yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, mahkemece yapılması gereken iş; sözleşmede bir hüküm varsa ona göre hareket edilmesi, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa kiracının sadece, tahliye tarihi ile kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarih arasındaki dönemin; başka bir anlatımla yeniden kiralama için gereken makul süre için kira

parasından sorumlu tutulabileceğinin gözden uzak tutulmaması ve bilirkişi incelemesiyle belirlenecek makul süreyle sınırlı olarak kiracının sorumluluğuna hükmedilmesidir.

21. Aynı hususlara Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 07.12.2021 tarihli, 2017/(6)3-1544 E., 2021/1592 K. ve 02.10.2013 tarihli, 2013/13-94 E., 2013/1415 K. sayılı kararlarında da yer verilmiştir.

22. Tüm bu açıklamalar kapsamında somut olaya bakıldığında; taraflar arasında 01.01.2009 başlangıç tarihli ve iki yıllık kira sözleşmesi düzenlendiği, davalı kiracının kiralananı boşaltmak ve sözleşmeyi sona erdirmek amacıyla anahtarın teslim alınması yönünde davacıya gönderdiğini iddia ettiği ihtara rağmen teslime yanaşılmadığından bahisle 07.12.2009 tarihinde Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak tevdi mahalli kararı aldığı, anahtarı bu karar doğrultusunda teslim ettiği, kararın 10.12.2009 tarihinde davacıya tebliğ edildiği anlaşılmaktadır.

23. Kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 8. maddesinde “Kiracı kiralananı boşaltmak istediği takdirde en az bir ay evvelinden mal sahibine ulaşacak şekilde bildirmeyi taahhüt eder” hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm taraflar açısından bağlayıcıdır. Dava konusu taşınmaz kira süresi dolmadan davalı tarafından erken tahliye edildiğine göre, kural olarak davalı kiracı, tahliye tarihi ile kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre için kira bedellerinden sorumludur. Ancak taraflar, kira sözleşmesinin 8. maddesinde bir aylık feshi ihbar süresi belirleyerek bu süreyi (yani makul süreyi) bir ay olarak kararlaştırmışlardır. Bu durumda mahkemece bir aylık feshi ihbar süresi kadar kira bedelinin tahsiline karar verilmesi gerekmektedir. Taşınmazın 10.12.2009 tarihi itibariyle tahliye edilmiş sayıldığı konusunda Mahkeme ile Özel Daire arasında ihtilâf bulunmadığına göre davacının ancak bu tarihten itibaren bir aylık feshi ihbar süresine ilişkin kira bedelini talep edebileceği kabul edilmelidir. Nitekim Özel Dairece de aynı yöne işaret edilmiştir.

24. Hâl böyle olunca Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire kararına uymak gerekirken direnme kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır

25. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında belirtilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanun’un 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na eklenen “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/III-1. maddesi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 19.04.2022 tarihinde oy birliğiyle ve kesin olarak karar verildi.