

6. Hukuk Dairesi 2011/3191 E. , 2011/8464 K.

•

"İçtihat Metni"**MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi**

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye davasına dair karar davacı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Dava, iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkeme istemi reddetmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasının yerleşik içtihatlar uyarınca kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açılması zorunludur.

İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içinde iki haklı ihtara sebebiyet vermiş olması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde ve bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz.

Olayımıza gelince; kiralanan yere ait 20.10.2004 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 4. Maddesinde aylık kira paralarının her ayın beşinci veya onuncu günleri arası ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davacı 20.10.2009 - 20.10.2010 kira yılında davalının iki haklı ihtara neden olduğunu ileri sürerek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalıya gönderilen 16.11.2009 keşide, 18.12.2009 tebliğ ve 21.06.2010 keşide, 23.06.2009 tebliğ tarihli ihtarlar konu kira paraları ihtarların tebliğinden sonra ödenmekle iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmiştir. İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içinde iki haklı ihtara sebebiyet vermiş olması gerekir. Yukarıda ilke kararında sözü edilen ve yasa koyucunun yasanın düzenlenmesi sırasında bir yıl içinde şeklinde ifade edilen bir kira yılı kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresi esas alınmak suretiyle saptanır. Kira parasının ödeme zamanına itibar edilerek yasaya ve içtihatlarla aykırı biçimde kira yılı tesbit edilemez. Açıklanan bu hukuki olgu karşısında

oluşan iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken değerlendirmede yanılığa düşülerek davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile HUMK.nun 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 20.07.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.