

3. Hukuk Dairesi 2017/16973 E. , 2018/5110 K.

.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı, davalı ile aralarında 01.01.2007 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, iki haklı ihtarla rağmen davalının kira borcunu ödemediğini belirterek kiralananı tahliyesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı, davaya cevap vermemiştir.Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Türk Borçlar Kanununun 352/2. maddesi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasının kira süresinin, bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması zorunludur.İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliye karar verilebilmesi için kiracıya bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz.Olayımıza gelince; davada dayandırılan ve hükme esas alınan 01.01.2007 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı kira dönemi içinde 2013 yılının Ocak, Şubat, Mart ayları kira bedeli ve Nisan, Mayıs 2013 ayları kira bedelinin ödenmesi konusunda davalı kiracıya iki kez ihtarname tebliğ ettirmiştir. Yukarıda açıklandığı üzere iki haklı ihtar hukuki sebebine dayanılarak açılan davanın kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. Kira sözleşmesi ise 01.01.2008 tarihinde sona ermiş ve kiracı tarafından feshedilmediğinden 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1 maddesi hükmü gereğince aynı koşullarla kendiliğinden birer yıllık sürelerle uzamıştır. Bu durumda kira yılı sonu 01.01.2014 tarihi olmaktadır. Dava ise 27.06.2013 tarihinde, ihtarların gönderildiği kira yılının bitimi beklenilmeden açılmış olduğundan, Mahkemece süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince karar tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 14.05.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

.