



Değerli kullanıcımız, Yargıtay Kararları serisindeki içeriklerimizle uygulamada en çok karşılaşılabileceğiniz konularda ortaya çıkan güncel Yargıtay Kararlarını derliyor ve size özet şekilde aktarıyoruz. İçeriklerimizden edindiğiniz bilgileri çalışmalarınız sırasında kullanabilmeniz için bu içeriğin hazırlanmasında başvuru kaynağımız olan kararları bu dokümanda sizin için derledik.

“YARGITAY KARARLARI KİRA HUKUKU SERİSİ – KİRAYA VERENİN TEMERRÜDÜ VE ÖDEME YERİ”

Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2007/2920E. 2007/3644K.

Davanın Özeti

İcra mahkemesince verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı karar Dairemizin 8.6.2006 gün ve 4553- 6540 sayılı ilamı ile onanmasına karar verilmişti. Bu kararın tashihsen tetkiki davalılardan B. Arslan tarafından süresi içinde istenilmiş olmakla dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü: Dava alacaklı davalı borçlu hakkında kira bedelinin tahsili için tahliye istemli olarak başlattığı icra takibin davalı borçlunun vaki itirazı üzerine icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmuş, icra mahkemesince davalı İ. S. hakkında açılan davanın reddine, davalı B. A. yönünden açılan davanın kabulü ile itirazın kaldırılmasına takibin devamına ve kiralananın tahliyesine dair yukarıda tarih ve numarası yazılı karar Dairemizin 8.6.2006 gün ve 4553- 6540 sayılı ilamı ile onanmasına karar verilmiş idi.



Bu kararın tashihsen tetkiki davalı B. A. tarafından süresi içerisinde istenilmiş olmakla dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü:

Sonuç ve Karar:

1- Dosya kapsamına, toplanan delillere, hükmün dayandığı gerekçelere, takibe konu Temmuz ayı kirasının takipten önce konutta teslim olarak gönderildiğine, alacaklısı tarafından alınmayıp göndericisine iade edildiğine göre davalı vekilinin alacağı ilişkin karar düzeltme istemi yerinde değildir.

2- Davalı B. A. vekilinin tahliyeyle ilişkin karar düzeltme istemine gelince: Takibe dayanak yapılan ve hükme esas alınan 1.2.2004 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı 17.10.2005 tarihli tahliye istemli takip talebi ile 2005 yılı Haziran ve Temmuz ayı kirasını aylık 415,00 YTL den tahsilini istemiştir. Ödeme emri davalıya 21.10.2005 tarihinde tebliğ edilmesi üzerine davalı yasal süresinde itiraz etmiştir. Mahkemece Temmuz ayı kirası ödenmediğinden bahisle itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar vermiştir. Davalı tarafından takibe konu Haziran ayı kirası 16.6.2005 tarihinde PTT ile konutta teslim olarak 415,00 YTL olarak gönderildiği ve davacı tarafından kanuni hakları saklı kalmak kaydıyla 4.10.2006 tarihinde tahsil edildiği, yine takibe konu Temmuz ayı kirası da PTT kanalı ile konutta teslim olarak 8.7.2005 tarihinde gönderildiği ve davacı alıcıya 11.7.2005 tarihinde ihbar yapıldığı halde alınmayıp PTT merkezinde bekletildiği ve göndericisine 29.3.2006 tarihinde iade edildiği PTT Genel Müdürlüğü Kağıthane PTT Merkez Müdürlüğü'nün 3.11.2006 tarihli yazısından anlaşılmaktadır. Davacı alacaklı takibe konu Temmuz ayı kirasını takipten Önce konutta teslim alarak PTT ile gönderildiğini ve havalenin PTT de beklediğini bildiği halde gidip bu parayı almak yerine icra takibi yapmıştır. Takipten önce konutta teslim olarak gönderilen Temmuz ayı kirasını davacı alacaklı almamakla kendisi temerrüde düşmüştür. Bu nedenle takibe konu ay kiralanan takipten önce PTT kanalı ile konutta teslim olarak gönderildiğine göre davalıyı temerrüdünden bahsedilmeyeceğinden tahliye isteminin reddine karar vermek gerektiği bu defa ki incelemeden anlatılmakla



davalı vekilinin tahliye istemine ilişkin karar düzeltme isteminin kabulüne karar vermek gerekmiştir.

Yukarda 1 nolu bentte yazılı nedenle davalının alacağa ilişkin karar düzeltme isteminin REDDİNE, 2 Nolu bentte yazılı nedenle davalının tahliye istemine ilişkin karar düzeltme isteminin kabulü ile Dairemizin 8.6.2006 gün ve 4553- 6540 sayılı ilamının kaldırılarak mahalli mahkemenin 10.3.2005 gün ve 2005/837- 255 sayılı ilamının yukarda 2 nolu bentte açıklanan nedenle tahliyeye ilişkin **BOZULMASINA**, reddedilen kısım için aşağıda yazılı karar düzeltme harcının karar düzeltme isteyenden alınmasına, istek halinde bozulan kısım için peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 02.04.2007 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2006/2276E. 2006/3135K.

Davanın Özü

Kiracı tarafından konutta ödemeli olarak gönderilen kira parasının alınmamasıyla kiracı temerrüitten kurtulmuş olur. Konutta ödemeli olarak gönderilen paranın alınmaması nedeniyle kiracı tevdi mahalli tayini suretiyle tevdi yerine yatırmazsa davacının alacak davası açmasına engel bir hal yoktur. Zira davacının alacağını ilama bağlatmasında hukuki yararı bulunmaktadır.

Davanın Özeti

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan tahliye- alacak davasına dair karar davacı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Karar



Uyuşmazlık temerrüt nedeniyle tahliye ve kira alacağı istemine ilişkindir. Mahkemece istemin reddine karar verilmesi üzerine hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına, takibe konu kira bedellerinin davalı tarafından süresinde konutta ödemeli olarak gönderilmesine ve davacı alacaklı tarafından kabul edilmediğinin anlaşılmasına göre temerrüt olgusu gerçekleşmediğinden davacının tahliyeye ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir.

2- Davacının kira alacağına yönelik temyiz itirazlarına gelince; davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 01.10.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 5. maddesinde kira artış şartı "sözleşme sonunda taraflarca feshedilmediği takdirde bir yıl sonraki kiracı bir yıl önceki yıl kirasının % 65 ilavesi suretiyle ödeneceği" şeklinde düzenlenmiştir. Anılan maddenin düzenleniş biçiminden artış oranının sadece takip eden ilk yıl için geçerli olduğunun kabulü gerekir. Davacı sözleşmeye dayanarak davalı hakkında İskenderun Birinci İcra Müdürlüğü'nün 2004/2124 sayılı takip dosyası ile yaptığı 13.10.2004 tarihli icra takibinde 2004 yılı yıllık kirası olarak 2.238 YTL'nin tahliye istekli olarak tahsilini istemiş, ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu 21.10.2004 tarihli itiraz dilekçesi ile 2004- 2005 kira dönemi kira bedelinin 1700 YTL olduğunu kabul etmiş, bu miktarın konutta ödemeli olarak gönderildiğini ileri sürerek kalan 538 YTL'lik kısma itirazda bulunmuştur. İtiraz üzerine takip durduğundan davacı, İİK' nın 269/1. maddesi uyarınca ödeme emrini ihtar yerine kullanmak suretiyle bu davayı açmış bulunmaktadır. Davanın bu şekilde açılmasında bir usulsüzlük yoktur. Davalı borçlunun takip üzerine 13.10.2004 ve 02.11.2004 tarihlerinde kira paralarını konutta ödemeli olarak gönderdiği ancak, davacı tarafından alınmadığı PTT idaresinin karşılık yazısından anlaşılmıştır. Ne var ki alacaklının alacak talebini ilama bağlatmasında hukuki yararı vardır. Bu durumda mahkemece, davalının kabul ettiği kira parası da göz önünde bulundurularak alacağın tahsiline karar verilmesi gerekirken istemin reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün alacağa hasren bozulmasına karar vermek gerekmiştir.



Sonuç

Yukarıda 1. bentte yazılı nedenlerle hükmün tahliyeye ilişkin bölümünün (ONANMASINA), 2 nolu bentte yazılı nedenle hükmün alacağa ilişkin kısmının (BOZULMASINA), 28.03.2006 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2016 /4457E. 2016 /3204K.

Dava

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

Karar

Dava, temerrüt sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Davacı dava dilekçesinde; Davalının, taraflar arasında düzenlenen 1.4.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, sözleşme gereği kira bedellerinin en geç ayın beşinci gününe kadar ve her ay peşin ödenmesi gerekirken davalının aylık 540,00 TL'den 2012 yılının Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ayları kira bedelleri ile aylık 595,00 TL'den 2013 yılının Eylül, Ekim, Kasım, Aralık ayları kira bedelleri toplamı olan 6.215,00 TL ödemediğini, bu sebeple davalıya Kadıköy 1.Noterliği' nin 22.5.2014 tarih ve 05239 yevmiye numaralı ödeme ihtarının gönderildiğini, davalının ihtarnameyi 10.6.2014 tarihinde aldığını ancak tebliğinden itibaren geçen 30 gün içerisinde herhangi bir ödemede bulunmadığından temerrüde düştüğünü belirterek davalının temerrüt sebebiyle tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, davalının davacıya borcu bulunmadığını, müvekkilinin kiracısı bulunduğu taşınmaza dair kira bedellerini düzenli olarak ödediğini, dava dilekçesinde ödenmediği iddia edilen kira bedellerinin süresinde konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla ödendiğine dair dekontların mahkemeye ibraz edildiğini, davacının kötü niyetli olduğunu beyanla davanın reddini savunmuştur. Davacı vekili duruşmada Ağustos 2012 ayı dışındaki davaya konu tüm kira bedellerinin alındığını; Ağustos 2012 ayı kirasının



müvekkiline gönderildiğini fakat 1 ay içerisinde çekilemediği için paranın geri döndüğünü daha sonra ihtarname yollayıp ödeme yeri bildirildiğini, buna rağmen kira parasının yatırılmadığını beyan etmiştir. Mahkemece, temerrüt sebebiyle tahliye koşullarının gerçekleşmediği, davanın sübut bulmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 315.maddesi hükmü

uyarınca temerrüt sebebiyle tahliye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Kiracıya verilecek süre konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün, ürün kiralalarında en az altmış gün, diğer kira ilişkilerinde ise en az on gündür. Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta göz önünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödeme de geçerlidir. Posta Kanunu'nun 63. maddesi uyarınca adreste bulunmama veya bulunup da havalenin kabul edilmemesi halinde havale ancak PTT'de alıcı emrinde bir ay süreyle bekletilmektedir. Bu süre sonunda havale bedeli göndericisine iade edilir. Alacaklı bir aylık bekleme süresi geçtikten sonra borçlu kiracı hakkında icra takibi yapar ya da TBK'nın ilgili maddeleri uyarınca temerrüt ihtarnamesi gönderirse; Ödeme ihtarnamesini /emrini alan borçlu, ödeme ihtarnamesini / emrinin tebliğ tarihi itibarıyla konutta teslim gösterilen havalenin alacaklı tarafından alınmadığını, en geç bu tarihte öğrendiğinin kabulüyle bekleme süresi geçmiş olan havale bedelini PTT'den geri alıp, otuz günlük ödeme süresi içerisinde ya takip dosyasına yatırmalı veya tekrar konutta teslim koşulu adresine göndermeli ya da tevdi mahalli tayin ettirip yasal ödeme süresi içerisinde tevdi mahalline yatırmalıdır. Olayımıza gelince; 2012 yılı Ağustos ayı dışındaki davaya konu diğer tüm kira bedelleri davalı tarafından davacıya konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla ödenmiştir. Ne var ki, 2012 yılı Ağustos ayına dair kira bedelinin konutta ödemeli olarak davacı adına 2.8.2012 tarihinde gönderildiği ancak alıcısı tarafından bekleme müddeti içerisinde alınmadığından göndericisi davalı ...'e ödenmek üzere PTT merkezine iade edildiği anlaşılmaktadır. Temerrüt ihtarnamesini



10.6.2014 tarihinde tebliğ alan davalı, konutta teslim gönderilen ilgili havalenin davacı tarafından alınmadığını bu tarihte öğrendiğinin kabulüyle bekleme süresi geçmiş olan havale bedelini PTT'den geri alıp, otuz günlük ödeme süresi içinde davacıya ödemek zorundadır. Bu yolu seçmeyen davalının temerrüdü gerçekleştiğinden tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır.

Sonuç

Yukarıda açıklanan sebeplerle temyiz itirazlarının kabulüyle 6100 Sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' nın 428.maddesi uyarınca hükmün **BOZULMASINA**, istenmesi halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 20.04.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

Esas No :2017 / 980
Karar No :2021 / 1302
Karar Tarihi :2.11.2021

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 görüldü:

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 ödemediğini ve borcu olmadığını beyan ederek itirazda bulunduğunu, davalının kira bedellerini tam olarak ödemekle yükümlü olduğunu ileri sürerek itirazın kaldırılmasına ve icra takibinin kaldırıldığı yerden devamına, akdin feshi ile davalının kiralananandan 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 haklı olduğu gerekçesiyle davanın

bulunmadığından temerrüt nedeni ile açılan tahliye davasında davalının maksız olduğu gerekçesiyle davalının 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 kiralarnı 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 kiralarnı TBK'da bağımsız bir ayırım içinde özel olarak düzenlemiştir. Bunun nedeni, konut ve çatılı işyeri kiralarnı 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 kiralarnı, 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 açılacağı 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 ihtarnın 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 tahliye 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 Müdürlüğü'nün 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 kiralanan 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 çoğunluğınca 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.