

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki alacak davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili 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, taraflar arasında GSM ekipmanlarının montajının yapılması amacıyla 30/04/2009 imza tarihli kira sözleşmesi düzenlendiğini ve kira bedellerinin peşin ödendiğini, halkın tepkisi nedeniyle 25/02/2014 tarihinde baz istasyonu sökülerek tahliye edildiğini ve eksiksiz olarak davalıya teslim edildiğine dair tutanak tuttuklarını, taşınmazın davalının muvafakatı ile tahliye edildikten sonra kullanılmayan 25/02/2014 - 17/12/2014 tarihlerine ilişkin olarak davalının yersiz olarak uhdesinde kalan kira parası 9.698,63 USD'nin ödenmesinin 18/3/2014 tarihli ihtarname ile talep edildiğini, davalının cevabi ihtarname ile 21 günlük kira bedeli karşılığı olan 691 USD borcu olduğunu beyan ederek bu miktarı ödediğini, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ilk kira ödemesinin yapıldığı 17/12/2009, sürenin sonunun ise 17/12/2014 tarihi olup bu itibarla davalının yaptığı ödemenin eksik olduğunu belirterek 9.007,63 USD kira bedelinin ödeme tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte iadesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı, sözleşmenin fiili başlangıç tarihinin 30/4/2009 olduğunu, davacının tek taraflı ve kötü niyetli olarak sözleşmeyi feshettiğini, kiracının tek taraflı sözleşmeyi feshedip kullanmamış olduğu aylar için iade talep etme hakkı bulunmadığını, 21 günlük fazla ödemenin davacıya iade edildiğini beyanla açılan davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, tarafların kira sözleşmesinde, kiralananın, kiracı tarafından tek taraflı bildirimde bulunulmak suretiyle kira süresinin bitiminden önce tahliye edileceğini de kararlaştırabilecekleri ancak bu bildirimin sözleşmede belirli bir şekle ve süreye tabi tutulmuş ise bildirimin geçerli olabilmesi için kararlaştırılan koşullara uyulmasının zorunlu olduğu, taraflar arasında imzalanan sözleşme uyarınca davacı kiracının tahliye işleminden 15 gün önce yazılı ihbarda bulunarak tahliyeyi haber vermesi gerekirken buna dair bir belge dosyaya ibraz edilmediği, taşınmazın fiili teslimi gerçekleşmiş olmakla birlikte sözleşme uyarınca yerine getirilmesi gereken feshe ilişkin irade beyanının 18/03/2014 tarihli ihtarname ile yerine getirildiği, ihtarnamenin davalıya 25/03/2014 tarihinde tebliğ edildiğinin beyan edildiğini, sözleşmede, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin kira bedelinin kiralayan adına havale edildiği tarih olduğunun kabul edildiğini, bu nedenle sözleşmenin 30/04/2009

tarihinde imzalanmış olmasının, sözleşmenin başlangıç tarihini 30/04/2009 yapmayacağı, davacı tarafın, ilk ödemesi 17/12/2009 tarihinde yapıldığına göre kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin 17/12/2009 olacağını, davacının fesih ihbarında bulunduğu ihtarnamesinin davalıya tebliğini takip eden 15 günden sonraki kiraların davacı tarafça fazladan ödenmiş olup, fazla ödenen kira bedelinin iadesi gerektiği, davacının iade talebine haklı olduğu kira döneminin 09/04/2014 - 17/12/2014 dönemi olduğu gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile 7.663,93 ABD dolarının 25/03/2014 tarihinden itibaren bu tarihte devlet bankalarınca ABD doları cinsinden bir yıllık mevduata uygulanan en yüksek faiz oranında

faiz uygulanarak davalıdan tahsiline, bakiye talebin reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında, 30/04/2009 düzenleme tarihli, beş yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 5/2 maddesinde kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin, kira bedelinin kiraya veren adına havale edildiği tarih olduğu kararlaştırılmış olup, kiraya verene, 17/12/2009 tarihli dekont ile kira ödemesi yapıldığı anlaşılmakla, Mahkemenin kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin 17/12/2009 olduğuna ilişkin tespitinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 9. maddesinde "kiracı, herhangi bir sebep göstermeksizin 15 gün önceden yazılı ihbarda bulunmak suretiyle tazminatsız olarak kira sözleşmesini feshedebilir. Kiracının kira sözleşmesini feshetmesi halinde kiralayan geriye kalan kira süresi bakımından hiçbir kira bedeli, hak, alacak, müspet zarar, kar yoksunluğu vb. herhangi bir nam altında tazminat vb. bedel talep etmeyecektir. " düzenlemesi yer almaktadır. 25/02/2014 tarihli, "montaj sonrası hasarsızlık tutanağı" başlıklı belgede, baz istasyonunun söküldüğü, binanın kiraya verene teslim edildiği belirtilmektedir. Kiralananın 25/02/2014 tarihinde tahliye edildiği uyuşmazlık konusu değildir. Davacı kiracı, kira sözleşmesinin kiraya verenin muvafakati ile sona erdirildiğini veya haklı nedenle feshedildiğini ispatlayamamıştır. Kira sözleşmesinde, kiralananın kira süresinin bitiminden önce tek taraflı bildirimde bulunmak suretiyle feshedilebileceği kararlaştırılmış olup bu halde bildirimin sözleşmede belirlenen fesih süresine uygun olarak yapılması zorunludur. Kiracının bu ihbar şartına uymadan taşınmazı 25/02/2014 tarihinde tahliye ettiği anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesinde kiracıya 15 gün önce ihbarda bulunarak sözleşmeyi fesih ve boşaltma hakkı tanındığına, kiracı tarafından 25/02/2014 tarihinde taşınmaz tahliye edilerek, davalı kiraya verene teslim edildiğine göre tahliye tarihi ihbar tarihi kabul edilerek davacının 25/02/2014 tarihinden itibaren 15 günlük kira parasından sorumlu tutulması gerekirken, ihbar şartının yerine getirilmediğinden söz edilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. SONUÇ: Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davacı 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 düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 22.01.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.