

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklı itirazın iptali davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kabulüne dair 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 vekili, taraflar arasındaki 01/01/2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin ... 6. Noterliğinin 15/02/2012 tarih ve 01839 yevmiye nolu fesih bildirimi ile 01/01/2013 tarihinden itibaren sona erdiğini, kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde 18.000 TL depozito bedelinin davalıya ödendiğinin ve tahliye halinde iade edileceğinin açıkça yazdığını belirtmiş, depozito bedelinin tahsili için başlatılan icra takibine yapılan yetkiye ve borca itirazın iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı vekili, davacının ödenmemiş ve eksik ödenmiş kira bedellerinin olduğunu, bu miktar hesap edildiğinde depozito bedeli mahsup edilse dahi kendilerinin alacaklı kalacağını belirtmiş, davanın reddini talep etmiştir.

Mahkemece eksik yatırılan kira bedellerinin davalı kiraya veren tarafından itirazsız kabul edilmiş olması nedeniyle kira alacağının bulunmadığı kabul edilmiş ve depozitonun iadesinin gerektiğinden itirazın iptaline karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Dava depozito alacağı nedeniyle başlatılan takibe yapılan itirazın iptali talebine ilişkindir.

Taraflar arasında geçerli 01.01.2007 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda herhangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde yer alan 9. maddesinde kira bedelindeki artışların yıllık olarak % 25 oranında olacağı kararlaştırılmıştır. Türk Borçlar Kanununun (TBK) 344/1 maddesinde tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı ve bu kuralın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine de uygulanacağı düzenlenmiştir. 6217 Sayılı Yasa'nın geçici 2.maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Yasa'nın 53. maddesine göre; kiracının Türk Ticaret Kanunun'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı öngörülmektedir. Taraflar arasında geçerli kira sözleşmesine göre kiracı özel hukuk tüzel kişisi olup sözleşmede kararlaştırılan artış şartı sözleşme süresi tamamlanana kadar geçerlidir.

Bununla birlikte Türk Borçlar Kanunu m. 104'e göre dönemsel edimli sözleşmelerde alacaklı tarafın çekince belirtmeksizin makbuz vermesi halinde ancak önceki döneme ilişkin edimler ödenmiş sayılacağından ve kiraya veren tarafından kiracıya bu nitelikte makbuz verilmediğinden banka hesabına yatırılan paranın itiraz edilmeksizin kiraya veren tarafından kabul edilmiş olması, bakiye borç bulunmadığını göstermez. Buna göre Mahkemece sözleşmedeki artış oranına göre ödenmesi gereken kira bedelinin tespit edilerek bu miktardan ödenen kısım düşürülerek, gerekirse bilirkişi incelemesi de

yapılarak varsa bakiye tutar üzerinden itirazın iptaline karar verilmesi gerekirken bu yönde inceleme yapılmaksızın karar verilmesi doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı tarafın temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı ...ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428. maddesi uyarınca kararın BOZULMASINA, 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, 21.01.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

YARGITAY BAŞKANLIĞI