

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklı itirazın iptali davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine dair verilen hükmün, süresi içinde davacı 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 arasında sözlü kira sözleşmesi ile aylık kira bedelinin 300 TL olarak belirlendiğini, ancak davalı tarafın kiralari ödemediğini belirtmiş, itirazın iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı sözlü kira akdine göre 300,00 TL kira bedeli üzerinden davacı ile anlaştıklarını, daha sonra kira bedelinin 450,00 TL olarak belirlendiğini, davacının talebi doğrultusunda kira bedellerinin davacının babasının banka hesabına yatırıldığını belirtmiş, davanın reddini talep etmiştir.

Mahkemece kira bedellerinin ödendiğine ilişkin ispat yükünün davacı tarafa geçtiği ve davacının eksik ödemeleri ispatlayamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Dava itirazın iptali istemine ilişkindir. Kiracı, kiralananı kullanımında bulundurduğu sürece kira bedeli ödemek ile yükümlüdür. Kira aktinin varlığını ve bu akte göre kira bedeli tutarını kanıtlamak kiraya verene, kira bedelinin ödendiğini ve taşınmazın tahliye edildiğini ispat yükü ise kiracıya aittir. Davaya konu icra takibinde hangi aylara ilişkin olarak kira borcunun hesaplandığı takip talebinde ve dava dilekçesinde belirtilmemiştir. Bu nedenle öncelikle takibe konu borcun hangi aylara ilişkin kira borcu olduğu hususu davacıya açıklattırılmalı, davalının yapmış olduğu ve davacının kabul ettiği ödeme miktarlarının toplam borçtan düşülmek ve hatta ihtiyaç halinde bilirkişi raporu da aldırılmak suretiyle bir hesaplama yapılmalıdır.

Hukuk Muhakemeleri Kanununun (HMK) m. 200/2 hükmü uyarınca yıllık kira tutarının dava tarihi itibarıyla tanıkla ispat sınırını geçmesi halinde senetle ispatı gereken hususlarda aynı maddenin birinci fıkrasındaki düzenleme hatırlatılarak karşı tarafın açık muvafakati alındıktan sonra tanık dinlenebilir.

Somut olayda, yargılama sırasında dinlenen tanıklar davacı tarafından gösterilmiş olup ödemeye ilişkin beyanda bulunmuşlardır. Bu nedenle davalı tarafın bu tanıkların dinlenilmesine açık muvafakatinin olup olmadığının sorularak hasıl olan sonuca göre karar verilmesi gerekirken ispat yükünün değiştiğinden bahisle davanın reddine karar verilmiş olması doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı 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 gününde oybirliğiyle karar verildi.