

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine 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, 17.02.2014 tarihinde açtığı işbu davada; davalı ile ... ilçesi ... mevkiinde tarla vasıflı taşınmazın kiralananması konusunda anlaştıklarını ve 10.11.2008 tarihinde kira sözleşmesi düzenlediklerini, yine aynı mevkide bulunan başka bir arazisini de dava dışı ... Hizmet ve İşletmecilik A.Ş'ne kiraladığını ancak kira ilişkisi devam ederken, adı geçen dava dışı bu şirketin davalının kirası altında bulunan dava konusu taşınmaza geçiş yapmak suretiyle ekipmanlarını taşıyıp kurduğunu ve aralarındaki kira sözleşmesini sona erdirmeye çalıştığını , bu durum üzerine davalıya ... 2. Noterliği'nin 24.10.2013 tarih ve ... yevmiye numaralı ihtarnamesinin keşide edildiğini , davalının ihtarnameye gönderdiği cevapta kiralananı başka firmaya kira karşılığı kullandığını beyan ederek durumu kabul ettiğini, bu itibarla davalının tarafına ait bir başka arazide kiracı olan firma ile anlaşarak tarafını zarara uğratmak suretiyle sözleşmeye aykırı şekilde davrandığını belirterek akde aykırılık nedeniyle davalının kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı,kiralanan tarla vasıflı yere elektronik haberleşme alt yapı türlerinden olan anten kule ve beslenme cihazları monte edilerek 5089 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu çerçevesinde ulusal haberleşme hizmeti verildiğinin davacının bilgisi dahilinde olduğunu , taraflar arasında düzenlenen Kiralama Özel Şartlarının 15. maddesinde '' Şirket, kiraya tuttuğu yerleri ortak yerleşim/tesis paylaşımına açabilir.'' düzenlemesine yer verildiğini ayrıca 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu'nun 17. maddesi doğrultusunda mecurda tesis paylaşım ve ortak yerleşimin mümkün ve gerekli bulunup karşılığında da maliyet esaslı bir bedel alınmasının hak olduğunu, bu itibarla ortada sözleşmeye aykırı bir durum bulunmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, TBK'nun 316/2 maddesi gereğince ihtarnamede 30 günlük süre verilmediğinden davanın yasal şartları oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 316.maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliyesine karar verilebilmesi için kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir.

Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması

durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Akde aykırılık nedenine dayanılarak açılan davada tahliye kararı verilebilmesi için akde aykırı davranışın önemli ve doğrudan doğruya kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması gerekir. Somut olayda; Davacı tarafından davalıya gönderilen 24.10.2013 tarihli ihtarnamede, sözleşmenin özel koşullarının 2. maddesinde belirtilen "Kiracı, kiralanan taşınmazı bir başkasına devredemez kiraya veremez. Taşınmaz yalnızca kiracının kullanımına açıktır. Kiralanan taşınmaz kira süresi bitiminde bir tutanakla mal sahibine tam bir temizlik içinde borçsuz olarak teslim edilecektir." hükmüne aykırı davranılarak kiralanan yerin başka iletişim firmalarına kullandırıldığı ve kiraya verildiği, bu durumun tebliğden itibaren 20 gün içinde düzeltilmesi ihtar edilmiş, taraflar arasındaki 10.11.2008 düzenleme tarihli on yıl süreli kira sözleşmesinde ise kiralananın boş tarla olduğu belirtilmiştir. Bu haliyle; kiralananın çatısız işyeri olduğunun ve yazılı bir bildirimle süre verilmesi gerektiği kuralına uymaksızın sözleşmenin feshedilebileceğinin kabulü gerekir. Bu durumda mahkemece, işin esası incelenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yanılığlı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru değildir.

Hüküm, bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle 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, 17.01.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.