

**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/931 E., 2023/434 K.

HÜKÜM/KARAR : Ret

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara 6. İcra Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/348 E., 2022/25 K.

Taraflar arasındaki itirazın kaldırılması ve tahliye uyuşmazlığından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne, davalının itirazının kaldırılmasına, takibin devamına, davacı lehine icra inkar tazminatına ve kiralananın tahliyesine karar verilmiştir.

Kararın borçlu tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı borçlu tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi ... tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

**I. DAVA**

Alacaklı; borçlunun taşınmazda 25.06.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince kiracı olarak bulunduğunu, birikmiş kira alacağı farkını ödememesi üzerine icra takibi başlatıldığını, davalının ödeme emrine itiraz ettiğini, kiracılık ilişkisi ve kira sözleşmesini reddetmediğini, yalnızca borcunun bulunmadığından bahisle itiraz ettiğini belirterek, borçlunun itirazının kaldırılmasına, borçlu aleyhine % 20'den aşağı olmamak üzere icra inkar tazminatına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

**II. CEVAP**

Borçlu; kira sözleşmesi devamında sözleşmeye uygun olarak artış yapılan kira bedelini her ay gecikmeksizin, kira sözleşmesinde belirtilen banka hesabına ödediğini, her yıl sözleşmeye uygun kira artışları yapıldığını, halihazırda 2021 yılı için davaya konu taşınmaz için aylık 18.000,00 TL kira bedeli ödenmekte olduğunu, kira borcu bulunmadığını, kesin vade olarak belirlenmeyen ödeme süreleri, belirli vade olmayıp borçlunun ayrıca temerrüde düşürülmesi gerekeceğini, ülkemizde pandemi nedeniyle dönem dönem sokağa çıkma kısıtlamaları getirilmiş olup market ve perakende sektörünün çalışma saatlerinin zorunlu olarak değiştirildiğini, bu durumun ciddi ciro düşüşlerine sebebiyet vermesine rağmen kira bedellerini düzenli olarak ödediğini,

sektörünün çalışma saatlerinin zorunlu olarak değiştirildiğini, bu durumun ciddi ciro düşüşlerine sebebiyet vermesine rağmen kira bedellerini düzenli olarak ödediğini, takibin haksız olup, tahliye şartının somut olayda gerçekleşmediğini belirterek davanın reddine ve alacaklı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesini talep etmiştir

### III. BORÇLUNUN İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE İTİRAZI

Borçlu 05.05.2021 tarihli itiraz dilekçesinde; alacaklı tarafa ait herhangi bir borcunun bulunmadığını belirterek ödeme emrinde talep edilen borca, faize, ferilerine itiraz etmiştir.

### III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile kira sözleşmesindeki imzaya itiraz edilmediği, takibin dayanağı olan kira sözleşmesinin İİK 68/1 maddesinde belgelerden olduğu, davalı borçlunun borca itirazını İİK 269/c maddesinde belirtilen belgelerle ispatlayamadığı, borcun ödenmediğinin anlaşıldığı, hükme esas alınan bilirkişi raporu, dosyadaki mevcut bilgi ve belgeler birlikte değerlendirilerek, davanın kabulü ile taleple bağlı kalınarak talep edilen kira alacağı miktarının esas alınacağı gerekçesi ile davanın kabulüne, davalının icra dosyasına yapmış olduğu itirazının kaldırılmasına, takibin devamına, asıl alacağın % 20'si oranında icra tazminatının davalıdan alınıp davacıya verilmesine, temerrüt olgusunun gerçekleşmiş olması nedeniyle davalının kiralananından tahliyesine karar verilmiştir.

### IV. İSTİNAF

#### A. İstinaf Yoluna Başvuran

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde borçlu istinaf başvurusunda bulunmuştur.

#### B. İstinaf Sebepleri

Borçlu; kira alacakları açısından 5 yıllık zamanaşımı söz konusu olması nedeniyle bakiye kira alacağının zamanaşımı açısından değerlendirilerek bir karar verilmesi gerektiğini, cevap dilekçesinde her ne kadar zamanaşımı itirazında bulunmamış olsalar da, islah mekanizması ile talep konusunun değiştirilmesinin, ekleme ya da çıkarma yapılmasının mümkün olduğunu, talep edilen alacak kalemlerinin tümünün zamanaşımına uğradığını, kira alacağı bulunmadığını, yapılan takip ve tahliye talebi haksız olduğunu, ihtar gönderilmediğini, 7226 Sayılı Kanun ile 01.03.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmayacağını, sözleşmeye uygun olarak artış yapılan kira bedelini her ay alacaklının kira sözleşmesinde belirttiği banka hesabına ödediğini, 2021 yılı için davaya konu taşınmaz için aylık 18.000,00 TL kira bedeli ödenmekte olduğunu, tarafların örtülü irade beyanları ile kira bedeli hususunda anlaştıklarını, Covid 19 salgını davaya konu mağazada ciddi ciro düşüşlerine sebebiyet vermesine rağmen taşınmazların kira bedellerini düzenli olarak ödediğini, davanın kötüniyetli olduğunu, hükme esas alınan bilirkişi raporu yanlış ve eksik olduğundan taraflarınca kabulünün mümkün olmadığını, herhangi bir kira alacağı farkı bulunmadığından icra inkar talebinin de reddini talep ettiklerini beyan ederek kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

#### C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile borçlunun gerek itiraz gerekse cevap dilekçesinde zamanaşımı itirazında bulunmadığı, İİK'nın 63. maddesine göre itiraz sebepleri ile bağlı olduğu, yargılama sırasında itiraz sebeplerini değiştiremeyeceği ve genişletemeyeceği gibi, kira paralarının davalı tarafından davacının banka hesabına artışı olarak ödenmesi ve ödenen tutarların ihtirazı kayıt ileri sürülmeden alınmış olması davacının artış koşulundan vazgeçtiği ve taraflar arasında bu yolda zımni bir anlaşma olduğu şeklinde yorumlanamayacağı, davalı kiracının takibe konu borcu ödediğini kanıtlayamadığı ve temerrüt olgusunun gerçekleştiği, mahkemece dosya kapsamına uygun ve denetime elverişli bilirkişi raporu esas alınarak ve taleple bağlı kalınarak davalının itirazının kaldırılması ile kiralananın tahliyesine karar verilmesinde ve asıl alacak üzerinden icra inkar tazminatına karar verilmesinde bir usulsüzlük bulunmadığı gerekçesi ile borçlunun istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

## V. TEMYİZ

### A. Temyiz Yoluna Başvuran

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde borçlu temyiz isteminde bulunmuştur.

### B. Temyiz Sebepleri

Borçlu; istinaf dilekçesindeki hususları tekrar ederek kararın bozulmasını talep etmiştir.

### C. Gerekçe

#### 1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık; adi kiraya ve hasılat kiralalarına ilişkin icra takibinde itirazın kaldırılması ve tahliye talebine ilişkindir.

#### 2. İlgili Hukuk

İİK md. 269., 269/c., ve tüm sair yasal mevzuat.

#### 3. Değerlendirme

1. Bölge Adliye Mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup borçlu tarafından temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

## VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 5311 Sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 Sayılı HMK'nın 370. maddeleri uyarınca ONANMASINA,

Alınması gereken 179,90 TL temyiz harcından evvelce alınan harç varsa mahsubu ile eksik harcın temyiz edenden tahsiline,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

31.05.2023 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.