

TÜRK MİLLETİ ADINA

T.C.
BURSA
SULH HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2024/340 Esas
KARAR NO : 2025/434 Karar
HAKİM :
KATİP :
DAVACI :
VEKİLİ : Av. ABDULLAH CİHAT ÇATALKAYA -
DAVALI :
DAVA : İtirazın İptali (Taşınmaz Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan)
DAVA TARİHİ : 30/12/2024
KARAR TARİHİ : 25/03/2025
KARARIN YAZILDIĞI TARİH : 24/04/2025

Mahkememizde görülmekte bulunan İtirazın İptali (Taşınmaz Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili 30/12/2024 Tarihli Dava Dilekçesinde Özetle; müvekkili ve borçlu arasında, adresindeki

taşınmazın kiralınması amacıyla 29/10/2023 tarihinde konut kirası sözleşmesi akdedildiğini, davalının kiralanan yerleştikten sonra müvekkiline 01/11/2023 tarihinde kendi isteği ve serbest iradesiyle tahliye taahhüdü düzenlediğini, davalı tahliye taahhütnamesiyle 31/10/2024 tarihinde kiralananı boşaltmayı taahhüt ettiğini, müvekkili adına davalı kiracı aleyhine tahliye taahhütnamesine istinaden kira sözleşme süresinin sona ermiş olması nedeniyle İcra Dairesinde 2024/33104 E. Sayılı dosyada takip başlatıldığını, davalıya örnek no 14 ödeme emrinin 07/12/2024 tarihinde tebliğ edildiğini, davalı tarafın haksız ve kötü niyetle takibe itiraz etmesi nedeniyle iş bu itirazın kaldırılması davasının ikame edilme zorunluluğu hasıl olduğunu, davalının 09/12/2024 tarihli takibe itiraz dilekçesinde "kira kontratının bitmesi nedeni ile kiraya veren müvekkil tarafından herhangi bir ihtar çekilmediğini" iddia etmişse de bu iddiaların gerçeği yansıtmadığını, davalının "01/11/2024 tarihinde yenilenen kira dönemi için aylık kira bedeli olarak 20.000,00 TL'ye anlaşıldığı" iddiasının gerçeği yansıtmadığını, davalının itiraz dilekçesinde "kira kontratının 01/11/2023 tarihli olduğunu, 01/11/2023 tarihli tahliye taahhüdünün kira kontratı ile tanzim edilerek alındığını" iddia ettiğini, davalının söz konusu iddiası gerçeği yansıtmadığını, kira kontratından da görüleceği üzere kira kontratının tanzim tarihi 29/10/2023 tarihi iken; tahliye taahhüdünün tanzim tarihinin 01/11/2023 olduğu yani kira kontratından 2 gün sonra tanzim edildiğini, davalı tarafından "tahliye taahhüt tarihinde tahribat yapıldığı" iddia edildiğini, anılan bu iddianın mesnetsiz olduğunu, tahliye taahhüdü tarihinde herhangi bir tahribat olmadığını, tahliye taahhüdünde yalnızca tahliye tarihi olarak belirlenen tarih 31/10/2024 tarihi olarak tekrar düzenlendiğini, bu husus da taahhüt tarihine ilişkin olmayıp, davacının tahliye taahhüdünden kaynaklı hakkını kullanması noktasında önemini gösterdiğini, davalı, her ne kadar adi yazılı tahliye taahhüdü nezdinde açılan takibe itiraz etmiş ve haksız itirazı nedeniyle icra takibi durdurulmuşsa da, davalının itiraz dilekçesi davalı itirazında tahliye

1/4



taahhüdü içeriğine ve tahliye taahhüdündeki imzaya ayrıca ve açıkça itiraz etmediğinden takip konusu tahliye taahhüdü yargıtay içtihatları gereği tarafları bağladığını, bu nedenle davalı kiracının tahliye taahhüdü nedeniyle itirazının kaldırılmasına karar verilmesi gerektiğini tüm bu nedenlerden dolayı borçlu davalının İcra Dairesinin 2024/33104 E. sayılı dosyasına yapmış olduğu itirazın kaldırılmasına ve kiralanan taşınmazın tahliyesine, haksız itiraz nedeniyle davalının icra inkar tazminatı ödemeye mahkum edilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekilinin 16/01/2025 Tarihli Cevap Dilekçesinde Özetle; müvekkili

ün takibe konu taşınmazda 01.11.2023 başlangıç tarihli kira sözleşmesi uyarınca, taşınmazda kiracı olarak oturduğunu, müvekkiline kira kontratının bitmesi nedeni ile kiraya veren tarafından herhangi bir ihtar çekilmediğini, kiraya veren ile yapılan 01.11.2023 tarihli kira kontratı gereği aylık 11.5000.00 TL. öderken 01.11.2024 tarihi için yenilenen kira dönemi için aylık kira bedeli olarak 20.000.00 TL ye anlaşılmış ve müvekkilinin her ay düzenli olarak kira bedelini Ziraat Bankasına yatırdığını, kira kontratı 01.11.2023 tarihli olup aynı kira kontratı yapılırken, kira kontratına alınan tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunu, aynı zamanda tahliye taahhüt tarihi tahrifat yapılarak değiştirildiğini, aynı zamanda kira akdi yapıldığı tarihte alınan tahliye taahhüdü geçersiz olduğunu, kira kontratından sonraki bir tarihte alınan tahliye taahhüdü geçerli olacağını, oysa kira akdi ile aynı tarihte yapılan tahliye taahhüdü yasa gereği geçersiz olduğunu, kiralayan 01.11.2023 tarihli kira kontratı ve 01.11.2023 tarihli tahliye taahhüdüne dayanarak işbu icra takibi ile tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye emri gönderdiğini, söz konusu tahliye emrinin müvekkiline 09.12.2024 tarihinde tebliğ edildiğini, tüm bu nedenlerle davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

DELİLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GEREKÇE

Taraflar arasındaki anlaşmazlığın; Genel İcra Dairesinin 2024/33104 Esas sayılı dosyasına yapılan itirazın iptali ve tahliye istemine yönelik olduğu anlaşılmıştır.

Uyap üzerinden dosya kapsamına alınan Genel İcra Dairesinin 2024/33104 Esas sayılı dosyasının incelenmesinde ; alacaklı/davacı tarafından davalı/borçlu aleyhine

adresinde bulunan taşınmazın tahliyesi için takip talebi düzenlendiği , 18/11/2024 tarihli örnek No; 14 tahliye emrinin davalı/borçlu/kiracıya 09/12/2024 tarihinde tebliğ edildiği, 09/12/2024 tarihli itiraz dilekçesi ile davalı/borçlu/kiracının kira kontratı ile aynı tarihli tahliye taahhütnamesi düzenlenemeyeceği ve tahliye tarihinin tahrifat ile değiştirildiği iddiaları ile itiraz edildiği ve takibin İcra Müdürlüğünce 12/12/2024 tarihinde durdurulduğu anlaşılmıştır.

Dosya kapsamına aslı alınan taraflar arasında imzalanan 29/10/2023 kira sözleşmesinin incelenmesinde; kiraya verenin davacı kiracının davalı olduğu, kira başlangıç tarihinin 01/11/2023, kira müddetinin 1 yıllık, taşınmazın aylık kira bedelinin 11.500,00 TL olarak belirlendiği görülmüştür.

Dosya kapsamına aslı alınan 01/11/2023 Taahhüt Tarihli 31/10/2024 Tahliye tarihli tahliye taahhütnamesinin incelenmesinde; taahhüt ve imza eden kiracının davalı , mal sahibi kiralayanın davacı olduğu, tahliye edilecek mecurun adresinin adresinde bulunan taşınmaz

olduğu anlaşılmıştır.

Mahkememiz 25/03/2025 tarihli celsesinde davalı vekili beyanında: "cevap dilekçemizi ve beyan dilekçemizi tekrar ederiz, 29 Ekim Cumhuriyet Bayramıdır bu tarihte kira sözleşmesi yapılmamıştır, kira sözleşmesinin sureti de aslı da bizde yoktur kira sözleşmesinin başlangıcı ve yapılış tarihi 01/11/2023'dür, ayrıca tahliye taahhütnamesindeki tahrifat yapılan tahliye yanındaki imza da davacıya aittir, bizce 01/11/2024 tahliye tarihidir, tarihin sadece tahrifat yapılması bile tahliye taahhütnamesini geçersiz kılmaktadır, ayrıca dilekçemizde bildirdiğimiz kira bedelinin Ziraat Bankasından talebimiz sadece müvekkilimin temerrüte düşmediğini zamanında kiralarnı ödediğini belirtmek içindir, tahliye taahhütnamesinin aslı da sureti de tarafımızda yoktur, davacı da tahrifatı kabul etmiştir, geçerli bir tahliye taahhüdü olmadığı için davanın reddine karar verilsin, ayrıca bu hususta evrakta sahtecilik nedeniyle gerekli suç duyurusunda da bulunacağız, tahliye tarihi boş olarak



müvekkilimiz imza atmıştır, taahhüt eden kısmındaki imza müvekkilime aittir" şeklinde;

Mahkememiz 25/03/2025 tarihli celsesinde davacı vekili beyanında: "davalının iddialarını kabul etmiyoruz , tahliye tarihinin 31'i veya 1'i olmasını süre kaçmadığı için tahliye taahhüdüne bir etkisi yoktur, bunun yanı sıra davalı kiralarının ödenmesi durumunda da temerrüte düşmüştür, dava konusu ile ilgisi olmamasına rağmen davalı vekili beyanda bulunduğu için biz de bu şekilde beyanda bulunuyoruz, davanın kabulüne karar verilmesini talep ediyoruz, ayrıca tahrifat iddia edilen imza müvekkilime aittir biz esasında 01/11/2024 olan tahliye tarihini kira tahakkuk etmesin diye 31/10/2024 olarak değiştirip davalının da bilgisi dahilinde bu işlemi yaptık, ayrıca davalı tahliye taahhütnamesindeki kendisine ait olan imzaya da itiraz etmemiştir, boş olarak imzalasada dahi taahhütname geçerlidir" şeklinde, beyanda bulundukları anlaşılmıştır.

Tüm Dosya Kapsamı ve Delil Durumu Birlikte Değerlendirildiğinde;

Dava; TBK nun 352/1. maddesi gereğince yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle konut niteliğindeki kiralananın tahliyesi için yapılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir.

6098 sayılı TBK nun 352. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekli olup, taahhüt nedeniyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihten başlayarak bir (1) ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması ve kira ilişkisi devam ederken, kiracı kiralanda oturur iken tahliye taahhüdünün verilmiş olması gereklidir.

Sözleşme sırasında kiralananın teslimi öncesinde bu şekilde belge verildiği durumda hükümsüzlük için **kiracının kiraya verene derhal ihtar gönderip bu belgenin verildiğini bildirdiği tarihten itibaren 1 yıl içinde hükümsüzlüğüne dair mahkeme kararı alması gerekir.**(Hikmet Kanık.Yargıtay 3. HD. üyesi kira Hukuku Davaları sf.1290) Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24.01.2017 tarih ve 2017/1536 Esas - 2017/475 karar sayılı ilamından da anlaşılabacağı üzere kiracı düzenleme ve tahliye tarihinin belgeye sonradan yazıldığı iddiasını **aynı ispat gücüne haiz başka bir belge ile kanıtlamak zorundadır.** Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 08.03.2010 tarih ve 2009/12238 Esas - 2010/2452 Karar sayılı ilamında ve H.G.K.nun 12.12.1990 gün ve E.1990/6-569, K.1990/628 sayılı kararında belirtildiği gibi davalının tahliye taahhüdünün boş olarak verildiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu veya tahrifat yapıldığı iddiasının dinlenemeyeceği, zira belgeyi imza etmekle ve itiraz dilekçesi ile duruşmadaki beyanlarında da imzanın kendisine ait olduğunu kabul etmekle boş olan kısmın ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul etmiş sayılacağı, imza atanın bunun sonuçlarına katlanmak zorunda olduğu, öte yandan taahhütnamenin iptaline yönelik olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 39. maddesi gereğince hak düşürücü süre içerisinde açılan bir davadan da bahsedilmediği, taahhüdün geçerli olduğu, taahhüdü imzalayan kiracıyı bağladığı, sonuç olarak davalı tarafından ileri sürülen bu savunmanın yerinde olmadığı belirlenmiştir.

Somut uyuşmazlıkta; takibin ve davanın dayanağını oluşturan tahliye tahhütnamesi kira sözleşmesinden sonra kiracı kiralanda iken düzenlendiği kabul edilmiş, sunulan kira sözleşmesinin tarihinin 29/10/2023 tarihi olduğu, davalı kiracının tahliye taahhüdündeki imzasına açıkça itiraz etmediği anlaşılmıştır.

Tahliye taahhüdünün içeriğinden taahhüdün kira ilişkisinin devamı sırasında verildiği anlaşıyor ise bunun aksinin ancak aynı kuvvette bir delil ile yani somut olaya göre en azından adi yazılı bir belge ile ispatlanması gerekir. Zira davaya dayanak taahhüdün "**Kiracı, halen kiracı olarak kullanmakta olduğu...**" cümlesiyle başladığı görülmekte olup buna göre taahhüdün kira ilişkisinin devamı esnasında verildiği kabul edilmek durumundadır.Bu kapsamda ve kira sözleşmesinin tarihi dikkate alınarak tahliye taahhüdü geçerlidir ve davalı kiracıyı bağlar. Dolayısıyla, icra dosyası içeriği, 01/11/2023 taahhüt tarihli yazılı tahliye taahhüdü, tüm dosya kapsamından İcra Müdürlüğünün 2024/33104 Esas sayılı dosyasında bulunan tahliye taahhüdünün geçerli olduğu, davalı tarafından aksi yönde yazılı herhangi bir delil veya belge ibraz edilemediği, icra takibinin yasal süresi içerisinde başlatıldığı, davalı kiracının itirazlarının aynı kuvvetle yazılı delil ile yasa ve yerleşik Yargıtay ile BAM uygulamasının aradığı koşullarla ispat edilemediği anlaşılmış, davanın kabulü ile davalının itirazının iptaline ve takibin devamına, davalının dava konusu kiralanan taşınmazdan tahliyesine karar vermek gerektiği kanaati ile



ayrıca itirazın iptâli davalarında İcra ve İflas Kanunu'nun 67 nci maddesinin ikinci fıkrası gereğince, alacaklı yararına icra inkâr tazminatına hükmedilebilmesi için; borçlunun takip sırasında ödeme emrine itiraz etmesi ve alacaklının alacağını mahkemede dava ederek haklı çıkması yasal koşullardandır. Bu nedenle takibin kira alacağına ilişkin olmayıp, tahliye taahhüdüne dayalı icra takibine yönelik itirazın iptali olması nedeniyle icra inkar tazminat talebinin reddine dair aşağıdaki şekilde hüküm kurmak gerekmiştir.

HÜKÜM:(Nedenleri yukarıda açıklandığı üzere);

1- Genel İcra Dairesinin 2024/33104 Esas sayılı dosyasından başlatılan icra takibine itirazın iptali ile takibin devamına,

2-Davalının

adresindeki taşınmazdan **TAHLİYESİNE,**

3-Davacının icra inkar tazminatı talebinin **REDDİNE,**

4-Alınması gereken 9.426,78 TL harçtan peşin alınan 4.098,60 TL harcın mahsubu ile bakiye 5.328,18 TL harcın davalıdan alınarak **HAZİNEYE gelir kaydına,**

5-Davacı kendisini vekil ile temsil ettirdiğinden, **vekilin sarf ettiği emek ve mesaiye karşılık** karar tarihinde geçerli A.A.Ü.T 9. maddesine göre- *tahliye davalarında bir yıllık kira tutarı üzerinden-* hesaplanan **22.080,00 TL ücreti vekaletin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,**

6-Davacı tarafından yapılan tebligat/ posta gideri ile yatırılan harçların toplamı olan 4.699,40 TL yargılama giderinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

7-2024/227778 nolu Arabuluculuk Tutanağı doğrultusunda düzenlenen 2.320,00 TL sarf ücretinin **davalıdan alınarak** alınarak hazineye irat kaydına,

8-Davacı tarafça (veya taraflarca) yargılama esnasında yatırılan gider avansından bakiye kalan tutarın karar kesinleştiğinde HMK m.333 Maddesi ile Hukuk Muhakemeleri Kanunu Gider Avansı Tarifesinin 5. maddesi gereğince yatıran tarafa iadesine,(*elektronik ortamda hesap numarası var ise bu numara üzerinden yok ise PTT aracılığı ile adreste ödemeli gönderilmesine, gönderme masrafının avanstaki karşılanmasına*)

Dair; **davacı vekilinin ve davalı vekilinin yüzüne karşı** verilen karar, tebliğinden itibaren 2 hafta içerisinde Mahkememize veya eşdeğer bir Mahkemeye verilecek dilekçe ile Bursa Bölge Adliye Mahkemelerinde İstinaf yolunun açık olduğu usulen okunup anlatıldı. 25/03/2025

Katip

 **e-imzalıdır**

Hakim

 **e-imzalıdır**

