

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Uzunköprü Sulh Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 26/11/2014
NUMARASI : 2014/933-2014/1362

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü. Dava temerrüt sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı site yönetimine ait birikmiş apartman genel gider aidat parası 1193.-TL'nin davalı kiracı tarafından ödememesi üzerine, keşide edilen 11.07.2014 günlü Uzunköprü Noterliği'nin ... yevmiye sayılı ihtarnamesinin davalıya tebliğ edilmesine rağmen yasal ödeme süresi içerisinde 93 TL.eksik ödendiğinden davalının temerrüde düştüğünden bahisle akdin feshi ile kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı kiralanda kiracı olarak bulunduğunu kabul etmiş, aidat borcunu site yönetimine ödediğini, davanın reddini savunmuştur. Mahkemece otuz günlük sürede borcun tamamı site yönetimine ödenmediğinden kiralananın tahliyesine karar verilmiştir.

Türk Borçlar Kanununun 341.maddesindeki özel düzenlemeye göre kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Giderlere katlanan taraf bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır.

Türk Borçlar Kanununun 315.maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle tahliyeye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya kapsamı Türk Borçlar Kanununun 341.maddesinde belirtilen yan giderin muacceliyet(istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir.

Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 08.04.2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 6.maddesinde elektrik, su, doğalgaz giderleri, apartmanın aydınlatılması, suyu, ısınması, temizlenmesi gibi nedenlerle doğacak apartman aidatları vb. giderlerin kiracıya ait olup kiracı tarafından ödeneceği kararlaştırıldıktan sonra sözleşmenin ön sahifesinde yakıt parasının G...Site Yönetiminin belirtilen banka hesabına, kira parasının davacının ayrı bir banka hesabına yatırılacağı yazılmıştır. Yukarıda yazılı yasa maddesi hükmüne göre sözleşmede aksi öngörülmediğinden apartman aidatının kiracı tarafından ödenmesi gerekir. Ancak aidat alacağının alacaklısı sözleşmede yazılı olduğu gibi G... Site Yönetimidir. Kiralayan kiracının ödemesi gereken aidat borcunu site yönetimine ödemediği yani, bu koşulu yerine getirmeden kiracıdan ödenmesini isteyemez. Bu durumda Site Yönetimine ödeme yapmadığı anlaşılan davacı aidat borcunun ödenmemesi nedeniyle gönderdiği temerrüt ihtarnamesine dayanarak tahliye isteyemez. Açıklanan bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 09.04.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.Başkan