

İCRA HUKUK MAHKEMESİNCE, HANGİ DURUMLARDA “UYUŞMAZLIĞIN ÇÖZÜMÜNÜN YARGILAMA YAPILMASINA BAĞLI OLDUĞU” GEREKÇESİYLE ALACAKLININ “İTİRAZIN KALDIRILMASI TALEBİNİN REDDİNE” KARAR VERİLEBİLİR?

Av. Talih Uyar*

KONU: Kendisine “kira borcunun ödenmesi ve tahliye” istemini içeren icra takibinde gönderilen “örnek no: 13” ‘ihtarlı ödeme emri’ne -“pandemi nedeniyle kira alacağının istenemeyeceğini” (İİK. m. 269c/I, c: 1) ileri sürerek- itiraz edip takibi durduran borçlu-kiracı hakkında alacaklı-kiralayan, icra hukuk mahkemesinden “itirazın kaldırılarak tahliyeye karar verilmesini” (İİK. m. 269c) isteyebilir mi?

İcra hukuk mahkemesi, kira bedeli, kira dönemi ve mücbir sebeplere ilişkin özel şartlar içeren kira sözleşmesi gözetildiğinde, borçlu-kiracının ‘pandemiden dolayı kiralanan oteli çalıştıramamış olması’nın “mücbir sebep” sayılıp sayılmayacağı ve dolayısıyla kiracının “kira ödeme borcunun ne oranda sonra ermiş olacağını takdir etmenin yargılamayı gerektireceği” gerekçesiyle, alacaklının “itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verilmesi talebinin reddine” karar verebilir mi?

*

• ‘İcra mahkemeleri’; “icra teşkilatı içinde ‘yalnız icra işleri için kurulmuş bir asıl icra organı’ olup, icra dairelerinin işlemlerinin doğru ve kanuna uygun olup olmadığını denetlemek ve kanunla kendisine verilen diğer icra işlerine bakmak üzere, kendisine bağlanmış olan icra dairelerini devamlı gözetime ve denetim altında tutmak ve bu dairelerin işlemlerine yönelik ‘şikayetleri’, ‘itirazları’ ve ‘itirazın kaldırılması’ istemlerini incelemek üzere kurulmuş olan”¹ ve “Anayasanın 152. maddesi anlamında ‘mahkeme’ niteliğine sahip bir yargı organıdır.”²

“İtirazın kaldırılması” talebi, dava değildir. İtirazın kaldırılması “borçlunun borçlu olup olmadığının ilamsız icra prosedürü içinde tespit edilmesine yarayan bir yol”dur.^{3 4}

İcra mahkemesi, incelemesini ‘basit yargılama usulüne’ (HMK. m. 316 vd.; İİK. m. 18/I) göre ve fakat mutlaka duruşmalı olarak (İİK. m. 70) yapar.

İcra mahkemesi incelemesini yalnız dosyaya sunulmuş olan yazılı delillere göre (bu deliller üzerinde) gerçekleştirir ve -kural olarak- *tanık*, *yemin* deliline başvuramayacağı

* İzmir Barosu Avukatlarından (Yaşar Üniv. Huk. Fak. Öğr. Görv.)

¹ Ayrıntılı bilgi için bkz: ARSLAN, R./YILMAZ, E./AYVAZ, T. S./HANAĞASI, E. İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası, 2020, s: 65 vd. - KURU, B. İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, 2013, s: 65 vd. - PEKCANİTEZ, H./ATALAY, O./ÖZKAN, S. M. /ÖZEKES, M. İcra ve İflas Hukuku, 11. Bası, 2013, s: 115 vd. - UYAR, T./UYAR, A./UYAR, C. İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 2014, C: 1, s: 5 vd.

² Bknz: Anayasa Mahkemesi Kararı, 20.09.1966 T. 15/33 (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

³ KURU, B. El Kitabı, s: 276

⁴ Bknz: HGK. 27.04.2011 T. 12-641/2018; HGK. 12.03.2008 T. 12-256/237 (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

gibi, ticari defterler üzerinde *bilirkişi incelemesi* de yaptırılmaz...⁵ Bu nedenle, icra mahkemeler uygulamada ‘kısıtlı (dar) yetkili mahkeme’ olarak nitelendirilir. Çünkü; -kural olarak- önündeki uyuşmazlığı çözebilmek için ‘tanık’ dinleyemeyen, ‘yemin’ deliline başvuramayan, ticari defterler üzerinde ‘*bilirkişi*’ incelemesi yaptıramayan hakimın verdiği karar kesin hüküm (HMK. m. 333) teşkil etmez.⁶

İcra hukuk mahkemesi, “*itirazın kaldırılması talebinin reddine*” karar verirse, alacaklı genel mahkemede ‘**alacak davası**’ (İİK. m. 68/son) açabileceği gibi, icra hukuk mahkemesi “*itirazın kaldırılması talebinin kabulüne*” karar verirse, borçlu genel mahkemede ‘**menfi tespit ve/veya istirdat davası**’ (İİK. m. 68/son) açabilir.

İcra hukuk mahkemesi, “*alacaklının alacağının ancak yargılama yapılarak tespit edilebildiği hallerde*” bu uyuşmazlığı ‘kısıtlı (dar) yetkili mahkeme’ konumunda olması nedeniyle -gerektiğinde ‘tanık’ dinleyemediği, ‘yemin’ deliline başvurmadığı, ticari defterler üzerinde ‘*bilirkişi incelemesi*’ yaptıramadığı için- yargılama yaparak çözümlenemeyeceği için “*itirazın kaldırılmasına*” karar veremez. Bilakis, **yüksek mahkeme’nin** (Yargıtay 6, 8 ve 12. Hukuk Dairlerinin) bu konudaki öteden beri devam eden yerleşmiş içtihatları doğrultusunda icra hukuk mahkemesince “*anlaşmazlığın çözümününün yargılamaya muhtaç olduğundan, alacaklının isteminin (‘itirazın kaldırılması’ talebinin) reddine*” şeklinde karar verilmesi gerekmektedir.⁷

Gerçekten **yüksek mahkeme** bu konuda;

A- Genel olarak –“tahliye” istemli icra takipleri dışındaki- diğer takiplere ilişkin uyuşmazlıklar hakkında;

⁵ KURU, B. El Kitabı, s: 305 - ARSLAN, R./YILMAZ, E./AYVAZ, T. S./HANAĞASI, E. age. s: 65 vd.

⁶ KURU, B. El Kitabı, s: 80, 308 - ARSLAN, R./YILMAZ, E./AYVAZ, T. S./HANAĞASI, E. age. s: 211 vd., 219 - UYAR, T./UYAR, A./UYAR, C. age. C: 1, s: 402; C: 3, s: 5091 vd.

⁷ **Kanımızca**, «*icra mahkemesinin hangi uyuşmazlıklara bakabileceği*» sorununa çözüm ararken, icra mahkemesinin genel mahkemeler gibi geniş yetkili bir mahkeme olmadığı, -kural olarak, tanık dinleyemediği, yemin teklif edemediği, bilirkişi incelemesi yaptıramadığı/yapamadığı- anımsanarak, *alacaklının ancak yazılı bir belgeye dayanarak icra takibinde bulunduğu ve bu belgeden alacağın miktarının, vadesinin açık-seçik anlaşılabilir durumlarında, borçlunun borca ve /veya faize itiraz etmesi halinde ortaya çıkan uyuşmazlığın icra hukuk mahkemesinde çözümlenebileceği, buna karşın gerek alacak miktarının ve gerekse alacağın istenebilir istenemeyeceğinin (doğmuş olup olmadığının) takip dayanağı belgeden açıkça anlaşılabilmesi halinde (bunun tesbiti için yargılama yapılmasına gerek duyulan hallerde) «icra mahkemesinin bu uyuşmazlığa bakamayacağı»* sonucuna varmak gerekir.

Önüne gelen uyuşmazlığı inceleyen icra mahkemesi, belirttiğimiz ilke (kıstas) çerçevesinde, kendisinin bu uyuşmazlığı çözemeyeceği, bu uyuşmazlığın ancak yargılama yapılarak mahkemede çözümlenebileceği sonucuna varırsa, yapılmış olan icra takibinin durmasını sağlayacak biçimde, borçlu lehine karar vermeli, *kendisine borçlu başvurmuşsa* -örneğin; «ilamlı takiplerde» borçlu, İİK. mad. 33 uyarınca ‘borca itiraz’ etmişse, veya «kambiyo senetlerine mahsus haciz yoluyla takiplerde» borçlu İİK. mad. 168/4, 5 ve 169, 170 uyarınca ‘borca’ veya ‘imzaya itiraz’ etmişse- **borçlunun itirazının kabulüne ve takibin durdurulmasına** şeklinde, eğer **kendisine alacaklı başvurmuşsa** -örneğin; «genel haciz yolu ile takiplerde» alacaklı İİK. mad. 68, 68a, 68b uyarınca ‘itirazın kaldırılması’na, «kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin takiplerde» kiralayan İİK. mad. 269 b, 269 c, 275 uyarınca ‘itirazın kaldırılması ve tahliye karar verilmesini’ istemişse **alacaklının itirazın kaldırılması isteminin reddine**” şeklinde karar vermelidir (Bknz: 12. HD. 09.02.1988 T. 2981/1163; 30.01.1986 T. 7618/981). Yoksa bu gibi durumlarda «görevsizlik kararı» vermemelidir (Bknz: 12. HD. 16.09.1986 T. 14374/9091; Karş. 12. HD. 08.12.1986 T. 3341/13741; 24.10.1983 T. 8294/7914). Eğer icra mahkemesi, yanlış olarak «görevsizlik kararı» vermişse, bu karar ‘ilamsız takip yapılamayacağı’ anlamında (Bknz: 12. HD. 04.02.1991 T. 7955/1155) -ve ‘borçlunun itirazının kabulü’ ya da ‘alacaklının, itirazın kaldırılması isteminin reddi’ anlamında (Bknz: 13. HD. 03.03.1987 T. 421/1249) kabul edilir, teknik anlamda «görevsizlik kararı» sayılmaz. (UYAR, T./UYAR, A./UYAR, C. age. C: 1, s: 9)

- "... Somut olayda, yönetim planının 1. maddesinde sitenin 2 parsel üzerinde kurulu olduğunun belirtildiği, yönetim planının 5711 sayılı yasa gereğince, toplu yapı uygulamasına geçilmediği, bu nedenle birden fazla parsel üzerine kurulmuş ve 5711 sayılı yasa gereğince toplu yapı uygulamasına geçilmeyen site yönünden Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasının mümkün olmadığı, site genel kurulunca alınan kararların İİK.nun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden olmadığı anlaşılmalı **dar yetkili icra mahkemelerinde İİK.nun 68. maddesinde belirtilen belgelere dayanmayan alacaklar için başlatılan icra takibinde itirazın kaldırılması yönündeki talebin incelenmesinin mümkün olmayıp**, alacağın varlığının yargılamayı gerektirdiği anlaşılmaktadır... O halde, mahkemece istemin reddine dair verilen 21.03.2013 tarihli 2012/... Esas - 2013/... Karar sayılı kararın onanması gerekirken Dairemizce maddi hataya dayalı olarak bozulduğu anlaşılmalı, mahkeme kararının onanmasına karar vermek gerekmiştir..." (12. HD. 03.01.2017 T. E: 2016/32667, K: 16) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...Somut olayda, alacaklının icra takibine dayanak yaptığı "Bireysel Gelir Getirici Desteklerin Finansmanına İlişkin Sözleşme"nin kayıtsız şartsız borç ikrarını içermediği ve dolayısıyla İİK. nun 68/1. maddesinde yazılı nitelikte olmadığı anlaşılmıştır. **Bu durumda alacaklı anılan belgeye dayalı olarak itirazın kaldırılmasını isteyemeyeceğinden ve alacağın tahsil edilip edilemeyeceği yargılamayı gerektirdiğinden, mahkemece itirazın kaldırılması isteminin reddi gerekirken** kabulüne karar verilmesi isabetsizdir..." (12. HD. 25.02.2013 T. E: 2012/30677, K: 5667) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "... Takibe dayanak yapılan kredi sözleşmesinde, M. K. asıl borç, A. Ç. ise müşterek ve müteselsil borçlu durumundadır. Bu kişilerin ilgili sözleşmedeki borcun ne miktarından sorumlu oldukları hususu sıfatları itibari ile yargılamayı gerektirir. Bu nedenle alacaklının, kredi sözleşmesindeki borcu, sözleşmenin lehtarına ödemesi nedeniyle, ödediği miktar için borçlu hakkında genel haciz yolu ile takip yapması yerinde değildir. Bu durumda, **İİK.nun 68. maddesinde öngörülen ve mücerret borç ikrarını içeren nitelikte bir belgeye dayanmadan alacaklının itirazın kaldırılması isteminde bulunması mümkün olmayıp**, istemin reddi yerine kabulü isabetsizdir..." (12. HD. 28.06.2011 T. E:2010/32545, K:2011/13562) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...Somut olayda, takibe dayanak yapılan 03.09.2008 tarihli protokolün incelenmesinde; alacaklının başka takip dosyalarındaki takiplerini durdurması karşılığında borcun yeniden yapılandırılmasının kararlaştırıldığı ve protokolün karşılıklı edimleri ihtiva ettiği, bu haliyle kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içermediği, dolayısıyla İİK. nun 68/1. maddesinde yer alan belgelerden olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, **protokolde ver alan alacağın tahsil edilip edilemeyeceği yargılamayı gerektirmekte olup, itirazın kaldırılması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken** yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir..." (12. HD. 21.06.2011 T. E: 2010/31948, K: 13591) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...Alacaklının, borçlu hakkında Bakırköy Sulh Hukuk Mahkemesinin 01.05.2008 tarih ve 2007/. E. - 2008/... K.sayı eda hükmü içermeyen kira tespit kararına istinaden fazla ödenen kira bedellerinin iadesi için ilamsız takip başlattığı görülmüştür. Söz konusu ilam, hüküm bölümü itibarıyla yargılama giderleri ve vekalet ücreti dışında bir edayı içermediğinden ve dolayısıyla belirtilen hususlar dışında İİK'nun 68/1. maddesinde öngörülen nitelikte bir belge sayılmadığından, **alacağın varlığı genel mahkemede yargılamayı zorunlu kılmaktadır. O halde mahkemece, alacaklının İİK'nun 68/1 maddesinde yazılı belgelerle kanıtlanamayan itirazın kaldırılması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken**, yazılı gerekçe ile kabulüne dair hüküm tesisi isabetsizdir..." (12. HD. 28.06.2011 T. E:2010/32568, K: 13595) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...Somut olayda alacaklının, 89/1. haciz ihbarnamesine verilen cevaba dayalı olarak borçlu hakkında genel haciz yolu ile ilamsız takip yaptığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar takip dayanağı belgede, alacaklının hasar dosyasından tahakkuk etmiş 23.501 USD alacağı bulunduğu bildirilmiş ise de, bu belgenin borçlu vekilince imzalandığı, vekilin ise vekaletname içeriğine göre borçlu adına borçlanma yetkisinin bulunmadığı görülmektedir. **Bu durumda takip dayanağı belge, mahkemenin kabulünün aksine İİK'nun 68. maddesinde yazılı mücerret borç ikrarını içeren belge niteliğinde sayılamaz ve bu belgeye dayanılarak itirazın kaldırılması istenemez. O halde, alacağın tahsil edilip edilmeyeceği yargılamayı gerektirmekte olup, mahkemece, itirazın kaldırılması isteminin reddi yerine kabulü isabetsizdir...**" (12. HD. 24.05.2011 T. E: 2010/28832, K: 11312) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...Somut olayda, takibe dayanak yapılan 02.11.2007 tarihli protokolün incelenmesinde; başka bir takip dosyasındaki alacak için tanzim edilen çek ve senetlerin vadesinde ödenmemesi sebebiyle, takip borcunun toplamı üzerinden %25 cezai şart ödenmesinin kararlaştırıldığı ve bu haliyle protokolün kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içermediği, dolayısıyla İİK. nun 68/1. maddesinde yer alan belgelerden olmadığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, **cezai şart alacağının tahsil edilip edilmeyeceği yargılamayı gerektirmekte olup, itirazın kaldırılması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken** yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir..." (12. HD. 24.02.2011 T. E: 2010/21611, K: 1782) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "... İlamsız takibe konu edilen belge 5719 sayılı Yasaya göre verilen Türkiye Futbol Federasyonu Uyuşmazlık Çözüm Kurulu'nun 17 Eylül 2009 tarihli kararıdır. Anılan belge 2004 sayılı İİK'nun 68/1. maddesinde belirtildiği gibi yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri kesin borç ikrarını havi bir makbuz veya belge niteliğinde olmadığı gibi 5719 sayılı Yasada da bu konuda bir düzenleme olmadığından, bu belgeye dayanılarak

ilamsız takip yapılamaz. Borca itiraz edildiğine göre, **anlaşmazlığın çözümü vargılamayı gerektirir hale gelmiştir. Açıklanan nedenle itirazın kaldırılması isteminin reddi yerine yazılı gerekçe ile kabulüne dair hüküm tesisi isabetsizdir...** (12. HD. 15.02.2011 T. E:2010/20664, K: 832) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...İİK'nun 68/1. maddesi gereğince alacaklının takibi, imzası ikrar ve noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri makbuz veya belgeye dayalı ise, alacaklı itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Somut olayda, borçlunun imzasını taşıyan ve borç ikrarını içeren bir belge alacaklı tarafından sunulmuş değildir. İİK'nun 68/1. maddesinde yer alan yetkili makamların düzenledikleri belgelerin takip dayanağı yapıp, ilamsız takibe konulabilmesi için, kanunda bu belgelerin İİK'nun 68. maddesinde sayılanlardan olduğuna ilişkin özel hüküm gereklidir. (İİK'nun 143/2, 105/1, 251/1, 634 Sayılı Yasanın 37. maddesi gibi.) Fatura, yargıtay içtihatlarına göre İİK'nun 68. maddesinde sayılan belgelerden değildir. Takip talebinde İİK'nun 68. maddesi anlamında hiçbir belgeye dayanılmadan ödenmemiş su tüketim bedeli adı altında bir alacak istenmiş olup, **alacağın tahsili vargılamayı gerektirdiğinden icra mahkemesince itirazın kaldırılması isteminin reddi yerine kabulü isabetsizdir....**" (12. HD. 06.04.2010 T. E: 7359, K: 8208) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...Somut olayda, icra takibinin dayanağı olan 26.05.2005 tarihli haciz müzekkeresi ile 19.09.2006 tarihli tahsilat makbuzu resmi dairelerin yetkileri dahilinde düzenledikleri belgelerden sayılamayacağından alacaklıya itirazın kaldırılmasını isteme hakkını bahşetmez. **Somut olayda müşterek borçlu müteselsil kefil olarak borcu ödeyen takip alacaklısının, alacağının tahsil edilip edilemeyeceği vargılamaya muhtaçtır. Bu durumda mahkemece, itirazın kaldırılması isteğinin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile kabulü yönünde hüküm tesisi isabetsizdir...**" (12. HD. 01.04.2010 T. E:2009/26065, K: 7887) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "...Somut olayda, borcun sebebi olarak "lastik borcu" gösterilmiş, takipte yukarıda anılan yasa maddesinde belirtilen nitelikte bir belgeye dayanılmamıştır. Her ne kadar alacaklı vekili tarafından dava sırasında bazı belgeler ibraz edilmiş ise de, takibe dayanak yapılmayan ve sonradan ibraz edilen belgelere istinaden itirazın kaldırılması istenemez. Bu durumda **borçlunun sorumluluğunun bulunup bulunmadığının tesbiti vargılamayı gerektirmektedir.** O halde mahkemece itirazın kaldırılması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir..." (12. HD. 14.04.2009 T. E: 2008/27820, K: 8052) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- "... Alacaklının faturaya dayalı olarak borçlu aleyhine genel haciz yolu ile başlattığı icra takibine karşı, borç süresinde icra dairesine dilekçe vererek borca itiraz ettiği ve akdi ilişkiyi

kabul etmediği görülmektedir. **Fatura İİK'nun 68/1. maddesinde öngörülen nitelikte bir belge sayılmadığından alacağın varlığı genel mahkemede yargılamayı zorunlu kılmaktadır...** O halde mahkemece, alacaklının isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile kabulü isabetsizdir...” (12. HD. 11.05.2009 T. E:2612, K:10205) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

-“...Somut olayda hastane alacağı için takip başlatılmış olup, itirazın kaldırılması incelemesinde alacaklı tarafından ibraz edilen 17.03.2004 tarihli **borçlular tarafından imzalanmış 'taahhütname" başlıklı belge İİK.nun 68. maddesi kapsamında kayıtsız şartsız borç ikrarı içeren bir belge değildir.** O halde **alacağın tahsil edilip edilemeyeceği yargılamayı gerektirmekte olup itirazın kaldırılması isteminin reddi yerine kabulü isabetsizdir...**” (12. HD. 02.06.2009 T. E:3669, K:11748) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...İİK.nun 68/1. maddesi gereğince, talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını mutazammın bir senede, yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenit ise alacaklı itirazın kaldırılmasını isteyebilir.

Alacaklının icra takibine konu ettiği üç adet bononun taraflar arasındaki (hasılat) kira sözleşmesi nedeniyle ödenmesi gereken "kira alacağı" için düzenlendiği anlaşılmakta olup bu husus alacaklının da kabulündedir.

Taraflar arasında düzenlenen 1.5.2005 tarihli kira sözleşmeli karşılıklı taahhütleri içermekte olup İİK.nun 68/1. maddesinde sayılan belgelerden değildir. **Alacağın tahsilinin gerekip gerekmediği veya ne miktar üzerinden tahsili gerekeceği hususları yargılamayı gerektirmekte olup, borçlu tarafından borcun kabul edilmediği de gözetilerek itirazın kaldırılması isteminin reddi yerine kabulü isabetsizdir...**” (12. HD. 15.06.2009 T. E: 4994, K: 12747) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “.. İ.İ.K.'nun 68/1. maddesi gereğince, talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar ve noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını mutazammın bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenit ise, alacaklı itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Somut olayda, borçlunun imzasını taşıyan ve borç ikrarını içeren bir belge alacaklı tarafından sunulmuş değildir. İ.İ.K.'nun 68/1. maddesinde yer alan, yetkili makamların düzenledikleri belgelerin ise takip dayanağı yapıp, ilamsız takibe konulabilmesi için, kanunda bu belgelerin, İ.İ.K.'nun 68. maddesinde sayılanlardan olduğuna ilişkin özel hüküm gereklidir (İ.İ.K.'nun 143/2, 105/1, 251/1, 634 sayılı Kanununun 37. maddesi gibi). Takip dayanağı **K. Kaymakamlığı, ilçe idare kurulu kararı bu nitelikte belge olmadığından alacağın tahsil edilip edilemeyeceği yargılamayı gerektirmekte olup, itirazın kaldırılması isteminin reddi yerine kabulü**

isabetsizdir...” (12. HD. 10.10.2008 T. E:13560, K:17045) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Takip dayanağı "Vergi Dairesi Alındısı" makbuzları, İİK. 68/1. maddesinde yer alan "borç ikrarını havi" belgelerden değildir. Borcun varlığı da kabul edilmediğine göre anılan belgeler ilamsız takibe konu edilemezler. **Alacağın varlığı tahsil edilip edilmeyeceği yargılama sonunda belirlenmelidir. Dar yetkili icra mahkemesinde ihtilafın çözümü mümkün değildir.** Açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde itirazın kesin olarak kaldırılmasına dair hüküm tesisi isabetsizdir...” (12. HD. 17.04.2008 T. E:6413, K:8000) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Somut olayda alacaklı vekili borçlunun da taraf olduğu eser sözleşmesinden doğan borcu talep etmektedir. Eser sözleşmesi iki taraf için borç yükleyen sözleşme olup, **alacağın tahsilinin gerekip gerekmediği yargılama sonucu belirlenebilir. Alacaklının takibe dayanak belgesi kayıtsız şartsız borç ikrarını içeren bir belge olmadığından mahkemece itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verilmesi yerine yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir...**” (12. HD. 18.03.2008 T. E:2591, K: 5360) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Öte yandan takip dayanağı sözleşme de karşılıklı edimleri içermekte olup kayıtsız şartsız borç ikrarını ihtiva etmemektedir. **Tarafların edimlerini yerine getirip getirmediği ve alacağın miktarı ile tahsilinin gerekip gerekmediği yargılamayı gerektirmekte olup itirazın kaldırılması talep edilemez.**

O halde alacağın tahsil edilip edilmeyeceği yargılamayı gerektirmekte olup, mahkemece borca itirazın kaldırılması isteminin reddi yerine kabulü isabetsizdir...” (12. HD. 16.01.2007 T. E: 2006/22397, K: 256) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...İlam ile hüküm altına alınmadan müstakil faiz alacağı için takip yapılamayacağı gibi İİK' nun 68. maddesinde belirtilen belgelerden sayılmayan faturaya dayanılarak takip yapılması da yasaya uygun değildir. **Mahkemece işin yargılamayı gerektirdiğinden bahisle alacaklı vekilinin itirazın kaldırılması isteminin reddi gerekirken** kabulü isabetsizdir...” (12. HD. 07.11.2006 T. E:17772, K: 20656) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Taraflar arasında varlığı tartışmasız olan iş sözleşmesinin içeriğinde yer alan borcun, ödeme şekli olarak takip dayanağı çekin verildiği görülmüştür. Her ne kadar, bu çek borcun ödeme biçimi açısından düzenlenmiş ise de, **incelenen sözleşme karşılıklı edimleri içerdiğinden ve anılan çekin de sözleşme gereği doğan borcun ödenmesi için düzenlendiği anlaşıldığından, bu hali ile anlaşmazlığın çözümü yargılamaya muhtaçtır.**

Mahkemece somut olayın özelliği dikkate alınarak, **itirazın kabulüne karar vermek gerekirken** reddi isabetsizdir...” (12. HD. 01.03.2005 T. E:980, K:3945) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Taraflar arasında varlığı tartışmasız olan iş sözleşmesinin içeriğinde yer alan borcun, ödeme şekli olarak takip dayanağı çekin verildiği görülmüştür. Her ne kadar, bu çek borcun ödeme biçimi açısından düzenlenmiş ise **de incelenen sözleşme karşılıklı edimleri içerdiğinden ve anılan çekin de sözleşme gereği doğan borcun ödenmesi için düzenlendiği anlaşıldığından bu hali ile anlaşmazlığın çözümü vargılamaya muhtaçtır.**

Mahkemece somut olayın özelliği dikkate alınarak, itirazın kabulüne karar vermek gerekirken reddi isabetsizdir...” (12. HD. 01.03.2005 T. E:980, K:3945) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Kira sözleşmesinde kiracı olan takip alacaklısı kira sözleşmesinde belirlenen 2100 Dolar depozito bedelinin tahsili için genel haciz yolu ile kiralayan aleyhine takip yapmış olup, kiralayan borcu olmadığı yönünde itirazda bulunmuştur. **Kira sözleşmesi ile teminat olarak alınan depozito adı altındaki paranın kiracıya iade edilip edilemeyeceği vargılama sonucunda belirlenebilir.** Alacaklı İİK'nun 68. maddesinde belirtilen mücerret borç ikrarını içeren nitelikte bir belgeye dayanmadığından, mercii hakimliğinden itirazın kaldırılmasını isteyemez. Bu duruma rağmen mercii **itirazın kaldırılmasına ve borçlu aleyhine inkâr tazminatına karar verilmesi isabetsizdir...**” (12. HD. 11.11.2003 T. E: 23008, K: 22226) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Haricen taşınmaz satış veya vaadi hakkındaki senetlerde gösterilen paranın iadesi ile ilgili olarak ilamsız icra takibi yapılabileceği ancak **itiraz halinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasının istenemeyeceğini bu hususta vargılama yapmak gerektiğinden genel mahkemede itirazın iptali davası açılması gerekir...**” (12. HD. 28.03.2003 T. E:2002/12176, K:3621) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...Takip dayanağı belge İİK'nun 68/I. maddesinde yazılı mücerret borç ikrarını içeren ve alacaklıya genel haciz yolu ile takip olanağı sağlayan nitelikte değildir. Sözleşmenin kefilî olan **alacaklının, borçlu garantöre rücu edip edemeyeceği veya ne miktarda rücu edebileceği hususları vargılamayı gerektirir. O halde, «itirazın kaldırılması isteminin reddi» yerine kabulü isabetsizdir...**” (12. HD. 7.3.2002 T. E: 3722, K: 4575) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- “...İtiraz edilen ve telefon abone sözleşmesinden doğan **faiz ve gecikme zammının tahsilinin gerekip gerekmediği, faizin başlangıç tarihi vargılamayı gerektirir. Merciiin**

«itirazın kaldırılması» istemini bu nedenle reddetmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir...” (12. HD. 14.2.2000 T. E: 1308, K: 2202)

*

- “...Kooperatiften ayrılan üyenin ayrılma nedeni ile **kooperatiften istevebileceği meblağın tayin ve muacceliyeti,** kooperatife ait anasözleşmenin 21. maddesi ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine tâbidir. **Bu hali ile anlaşmazlığın çözümünün yargılama icrasına bağlı olduğu,** takibin İİK’nun 68/I. maddesine uygun belgeye dayanmadığı düşünülmesizin «itirazın kaldırılması isteğinin reddi» yerine yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir...” (12. HD. 31.3.1983 T. E: 10318, K: 2488)

şeklinde içtihatla bulunmuştur.

B- “Kira alacağının tahsili” amacıyla başlatılan icra takibine vaki “itirazın kaldırılması” ve “kiralananın tahliyesi” istemine ilişkin uyuşmazlıkların çözümünün yargılamayı gerektirmesi halinde de, aynı kural uygulanır. Yüksek mahkeme, bu konuda da,

- Kiracı ‘kalorifer kazanının taktırılması için davacıya elden ödeme yapılmasına rağmen buna rağmen kazanın taktırılmadığını, davacıya herhangi bir kira borcu olmadığını’ savunmuş olup, **‘kira sözleşmesi’ gereğince kira bedelinin ödenip ödenmediği ve istenip istenemeyeceği hususunun yargılamayı gerektirdiği...**Dava kesinleşen takip nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne, davalının temerrüt nedeniyle taşınmazdan tahliyesine karar verilmiş, karar davalı asıl tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında akdedilen 15.06.2014 tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesinin hususi şartlar 8. maddesi “Ev sahibine ait olan (bana) doğalgaz geldiğinde kombiyi ve doğalgazı taktıracağım, çalışır vaziyete getireceğim. Apartmana kalorifer kazanı konursa katılacağım... Bunları yapmadığım takdirde kiracıdan hiçbir kira ücreti talep etmeyeceğim.” düzenlemesini içermektedir. Davalı borçlu yargılamada sözleşmenin hususi şartlar 8. maddesi uyarınca *kalorifer kazanının taktırılması için davacıya 3.600,00 TL elden ödeme yaptığını, buna rağmen kazanın taktırılmadığını, davacıya herhangi bir kira borcu olmadığını* savunmuştur. Bu durumda **sözleşmenin 8. maddesi gereğince kira bedelinin ödenip ödenmediği ve istenip istenemeyeceği hususu yargılamayı gerektirir.** Mahkemece uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir... (8. HD. 18.12.2017 T. E: 4359 , K: 17005) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Davacının başlattığı icra takibinde 2013 yılı Kasım Aralık ile 2014 yılı Ocak Şubat ayı kira bedeli toplamı 2.800,00 TL asıl alacak ve 40,22 TL işlemiş faiz alacağının tahsilini istediği, davalı-borçlu vekilinin, ‘kira sözleşmesinin özel koşullar bölümünde, kiralanan bu tesisle ilgili olarak yapılacak her türlü tadilat işlemleri için yapılacak masrafların tamamının kira bedelinden mahsup edileceğinin yazıldığını, müvekkilinin yazılı muvafakate istinaden masraflar yaptığını, bu masrafların, kiraya mahsup

edilmesi gerektiğinden icra takibinde geçen kira borçlarını ödemediğini’ belirterek takibe itiraz ettiği görüldüğünden, davalının itirazında belirttiği sebeplerle, davacının karşı iddialarının yargılamayı gerektireceği- “...Dava, kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmiş, karar davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında 01.11.2013 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin özel koşullarında, kiralanan tesisle ilgili olarak yapılacak her türlü tadilat işlemleri için yapılacak masrafların tamamının kira bedelinden mahsup edileceği kararlaştırılmıştır. Davacının 14/03/2014 tarihinde başlattığı icra takibinde 2013 yılı Kasım Aralık ile 2014 yılı Ocak Şubat ayı kira bedeli toplamı 2.800,00 TL asıl alacak ve 40,22 TL işlemiş faiz alacağının tahsilini istediği anlaşılmaktadır. Davalı-borçlu vekili, “kira sözleşmesinin özel koşullar bölümünde, kiralanan bu tesisle ilgili olarak yapılacak her türlü tadilat işlemleri için yapılacak masrafların tamamının kira bedelinden mahsup edileceğinin yazıldığını, müvekkilinin yazılı muvafakata istinaden masraflar yaptığını, bu masrafların, kiraya mahsup edilmesi gerektiğinden icra takibinde geçen kira borçlarını ödemediğini” belirterek takibe itiraz etmiş, dava sırasında da aynı itirazlarını ileri sürerek “davanın reddini” savunmuştur. Bu durumda **davalının itirazında belirttiği sebeplerle, davacının karşı iddiaları yargılamayı gerektirir. Davanın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle reddine karar verilmesi gerekir** yazılı gerekçeyle itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmesi doğru değildir.

Karar bu nedenle bozulmalıdır.... (6. HD. 04.03.2015 T. E: 2015/1935, K: 2156) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Kiracının kira sözleşmesi devam ederken kiralananı tahliye etmesi ve bu durumdaki kira bedeline ilişkin sözleşme özel şartı gözetildiğinden, kiracının iddiaları ile davacının karşı iddialarının yargılamayı gerektirdiğinden, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe itirazın kaldırılması istemine ilişkin davanın reddi gerektiği-...Dava, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe itirazın kaldırılması istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı 01.09.2011 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesine dayanarak 30.....2014 tarihinde başlattığı icra takibi ile aylık180,00 TL’den 2014 yılı Eylül, Ekim, Kasım, Aralık ve 2015 yılı Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs ayları kira bedeli toplamı 46.620,00 TL’nin işlemiş faiziyle tahsilini istemiş, ödeme emri davalı kiracıya 24.01.2015 tarihinde tebliğ edilmiş, davalı 28.01.2015 tarihli itiraz dilekçesinde, alacaklı görünen tarafa herhangi bir borcu bulunmadığını bildirerek asıl alacağa, işlemiş faize ve tüm ferilerine itiraz etmişlerdir. Davacı vekili dava dilekçesi ile; Sözleşme devam ederken davalının kira sözleşmesininmaddesi gereği tarafına geçerli bir bildirim yapmaksızın 2014 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla taşınmazı terk ve tahliye ettiğini, müvekkilinin bu durumu 31.....2014 tarihinde öğrendiğini, bunun üzerine ödenmeyen 2014 yılı Eylül ve Ekim ayları kira bedeli ile sözleşmeninmaddesi gereği ödenmesi gereken ... aylık kira bedeli olan 31.080,00 TL olmak üzere toplam 41.040,00 TL’nin tahsili amacıyla takip başlattıklarını, borçlunun itirazında haksız

olduğunu ileri sürerek davalının itirazının kaldırılmasına karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili cevap dilekçesinde; Davacı her ne kadar kira akdinin sonlandırıldığına dair bir bildirim yapılmadığını iddia etmiş ise de, kira sözleşmesininmaddesine uygun şekilde ve ... ay öncesinden olacak şekilde kiralananın tahliye edileceğinin noter ihtarı ile karşı tarafa bildirildiğini, buna rağmen davacının kötüniyetle takip başlattığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, davalının, davacıya gönderdiği03.2014 tarihli noter ihtarı ile kiralamış olduğu taşınmazı tahliye edeceğini bildirdiği, taraflar arasındaki sözleşmede de kiracının altı ay önceden bildirmek şartıyla taşınmazı tahliye etme hakkının bulunduğu, ayrıca kiracının oturmamış olduğu dönemdeki kira paralarının tahsili için takip yapıldığının anlaşıldığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Taraflar arasında uyumsuzluk bulunmayan takibe konu 01.09.2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin özel şartlarmaddesinde; “Kira akdi devam ederken kiracı tahliyeyi düşünürse, bu durumda en az altı ay önceden yazılı olarak kiralayanı tahliye talebinden haberdar edecek ve bu altı aylık kirayı da peşin ödeyecektir” düzenlemesine yer verilmiştir. Bu durumda davalının kira sözleşmesininmaddesine dayalı iddiaları ile davacının karşı iddiaları yargılamayı gerektirir. **Tüm bu hususlar dikkate alındığında mahkemece, davanın vargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken** esastan inceleme yapılarak yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değil ise de sonucu itibariyle doğru olan hükmün gerekçesinin değiştirilerek yukarıda açıklanan gerekçeyle 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçicimadde hükmü gözetilerek HUMK 438. maddesi gereğince değiştirilerek ve düzeltilerek ONANMASINA, ve aşağıda yazılı temyiz giderinin temyiz edenden alınmasına, 10.10.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi... (6. HD. 10.10.2016 T. E: 2015/12188, K: 5791) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Takip dayanağı kira sözleşmesi içeriğindeki depozito bedelinin, kayıtsız şartsız borç ikrarı niteliğinde olmadığı ve borçlu tarafından icra dairesine verilen itiraz dilekçesinde, borç kabul edilmediğine göre; sözleşme şartlarının yerine getirilip getirilmediği ve dolayısıyla kira sözleşmesinden kaynaklanan alacağın varlığı ile tahsil edilip edilemeyeceğinin vargılamayı gerektireceği**-...Alacaklının genel haciz yoluyla başlattığı takibe borçlunun itirazı üzerine alacaklının itirazın kaldırılması istemi ile icra mahkemesine başvurduğu, mahkemece istemin kabulüne ve tazminata karar verildiği anlaşılmaktadır.

İİK'nun 68/1. maddesi gereğince, talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenit ise, alacaklı icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Ancak borçlu, borç doğuran ilişkiyi kabul etmişse, alacaklının artık İİK'nun 68/1. maddesinde belirtilen belgelere dayanmasına gerek yoktur.

Somut olayda, borçluya ait mücerret (kayıtsız şartsız) borç ikrarını içeren bir belgeyi alacaklı dosyaya ibraz edememiştir. Takip dayanağı yapılan **kira sözleşmesi içeriğindeki depozito bedeli, kayıtsız şartsız borç ikrarı niteliğinde değildir.** Borçlu tarafından icra

dairesine verilen itiraz dilekçesinde, borç kabul edilmediğine göre; sözleşme şartlarının yerine getirilip getirilmediği ve dolayısıyla **kira sözleşmesinden kaynaklanan alacağın varlığı ile tahsil edilip edilmeyeceği yargılamayı gerektirir.**

Mahkemece, bu nedenle itirazın kaldırılması isteminin reddine karar verilmesi yerine, yazılı gerekçeyle kabulüne hükmedilmesi isabetsizdir... (12. HD. 24.03.2016 T. E: 2015/32800, K: 8832) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Kiracı borçlu "kira sözleşmesi ile takip alacaklılarından kiralanan taşınmazın Deprem Yönetmeliğine uygun olmaması (ayıplı olması) nedeniyle davalı şirket tarafından ayıbın giderilmesi için keşide edilen ihtarname ile uygun süre verilmesine karşın ayıbın giderilmemesi üzerine **kira sözleşmesinin ihtarname ile feshedildiği tahliye edilerek boş olarak muhataplara teslim edildiğini, kira borçları bulunmadığını” ileri sürdüğünden, uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiği, icra mahkemesince itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmesinin hatalı olduğu...**Dava, kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında 01.05.2011 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin ... maddesinde Herhangi bir ayın kirası 3 ay üst üste zamanında ve tam olarak ödenmezse o kira dönemine ilişkin bakiye tüm kira alacaklarının muaccel olacağı kararlaştırılmıştır.

Davacının 05/04/2013 tarihinde başlattığı icra takibinde 2012 yılı Mayıs ayından 2013 yılı mart ayına kadar kira bedeli ile muaccel olan 2013 yılı Nisan ayı kira bedeli toplamı 720.000 TL asıl alacak ve 27.124,38 TL işlemiş faiz alacağının tahsilini istediği anlaşılmaktadır. Davalı-borçlu “kira sözleşmesi ile takip alacaklılarından kiralanan taşınmazın Deprem Yönetmeliğine uygun olmaması (ayıplı olması) nedeniyle davalı şirket tarafından ayıbın giderilmesi için keşide edilen ihtarname ile uygun süre verildiği ve taşınmazdaki ayıp takip alacaklılarınca da kabul edildiği halde süresinde ayıbın giderilerek taşınmazın kullanıma salih bir şekilde teslim edilmemiş olması nedeniyle BK. hükümlerine uygun olarak kira sözleşmesinin 01.03.2013 tarihli ihtarname ile feshedildiğini ve 30.03.2013 tarihinde de taşınmazın tahliye edilerek boş olarak muhataplara teslim edildiğini, kira borçları bulunmadığını” belirterek takibe itiraz etmiş, dava sırasında da “uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğini” ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

Dava konusu taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup 2,3,4,5,7,11,12,14,16,17,18 nolu bağımsız bölümler davacılar tarafından kalan kısmı ise S.Z. T. tarafından kiraya verilmiş olup taşınmazın bütünü kiraya verilmiştir. İstanbul Anadolu 5. İcra Hukuk Mahkemesinin 2013/2.-6... EK sayılı kararında S. Z. T.’nin kiraya verdiği bağımsız bölümlere ilişkin olarak açtığı itirazın kaldırılması davası yargılamayı gerektirdiği gerekçesiyle reddedilmiştir. Bu durumda **davalının itirazında belirttiği sebeplere, davacının karşı iddialarına göre uyuşmazlık yargılamayı gerektirir. İstem uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle itirazın kaldırılmasına ve tahliye**

karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır... (6. HD. 17.12.2014 T. E: 12474, K: 14078) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- İşletme sözleşmesinin İİK mad. 68 kapsamında yazılı mücerret borç ikrarını içeren belge niteliğinde olmadığı, takib dayanak sözleşmenin kira değil işletme sözleşmesi olduğu, bu nedenle **koşullarına uyulup uyulmadığı, işletme bedelinin doğup doğmadığı yargılamayı gerektirir nitelikte olup, dar yetkili icra mahkemesince bu konunun incelenmesi ve değerlendirilmesinin mümkün olmadığı**-...İİK.nun 68/1. maddesi gereğince; talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenit ise, alacaklı itirazın kaldırılmasını isteyebilir. İİK.nun 68/1. maddesinde yer alan, yetkili makamların düzenledikleri belgelerin ise takip dayanağı yapıp, ilamsız takibe konulabilmesi için, kanunda bu belgelerin, İİK'nun 68. maddesinde sayılanlardan olduğuna ilişkin özel hüküm gereklidir(İİK' nun 143/2, 105/1,251/1, gibi). Somut olayda, alacaklıların, borçlular ile aralarında yaptıkları 12.02.2009 tarihli işletme sözleşmesine dayalı olarak üç aylık işletme bedelinin tahsili amacıyla genel haciz yolu ile takip yaptıkları anlaşılmaktadır. **İşletme sözleşmesi, İİK.nun 68. maddesinde yazılı mücerret borç ikrarını içeren belge niteliğinde değildir.** Öte yandan, takibe dayanak sözleşme, kira sözleşmesi olmayıp işletme sözleşmesidir. Bu sebeple koşullarına uyulup uyulmadığı, işletme bedelinin doğup doğmadığı yargılamayı gerektirir nitelikte olup, dar yetkili icra mahkemesinde bu konunun incelenmesi ve değerlendirilmesi mümkün değildir.

O halde, mahkemece sorunun çözümünün yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, görev yönünden ret kararı verilmesi isabetsiz ise de sonuçta istem reddedildiğinden sonucu itibariyle doğru olan kararın onanmasına karar vermek gerekmiştir... (12. HD. 05.03.2013 T. E: 2012/31439, K: 7489) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Takibe konu kira sözleşmesi ve eki sözleşmeye göre davalı kiracının edimini yerine getirip getirmediği, kira ödeme borcunun doğup doğmadığının tesbiti yönünden uyumsuzluğun yargılamayı gerektirdiği**-...Davacı -alacaklı tarafından davalı- borçlu hakkında kira alacağı nedeniyle tahliye istekli olarak başlatılan icra takibinde düzenlenen ödeme emrine borçlu tarafından itiraz edilmesi üzerine davacı -alacaklı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması, icra inkar tazminatı ve tahliye isteminde bulunmuştur. Mahkemece istemin reddine karar verilmiş, karar davacı alacaklı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı-alacaklı vekili 1.4.2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayalı olarak davalı hakkında başlattığı 26.1.2011 tarihli takipte, 2010 yılı Ocak-Ekim dönemini kapsayan 10 aylık kira bedelinin tahsilini istemiştir. Ödeme emri davalı borçluya 28.1.2011 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Davalı ödeme emrinin tebliği üzerine takibe yaptığı itirazında, “kira sözleşmesi ve eki olan 13.4.2007 tarihli sözleşmeye göre yaptığı tadilat karşılığında beş sene kira

ödemeyeceğinin kararlaştırıldığını, bu nedenle borçlu olmadığını” ileri sürmüş, savunmasında da bu beyanlarını tekrar etmiştir.

Davacı-alacaklı ise davalı-borçlunun sözleşmedeki edimlerini yerine getirmediğini, bu nedenle kira ödemek zorunda olduğunu iddia etmiştir.

13.4.2007 tarihli kira sözleşmesinin eki olan taraflar arasındaki sözleşmeye göre *kiracı-yüklenici tarafından kiralananın da bulunduğu binanın bir kısım tadilatının yapılması işinin üstlenildiği, sözleşmenin ... maddesine göre 1.4.2007 tarihinden itibaren kiralanan mecur için yüklenici kiracının tadilat karşılığı 60 ay kira ödemeyeceğinin ve ... maddeye göre ise, kiracı yüklenicinin 1.4.2008 tarihine kadar sözleşme konusu işi bitireceğinin, 1.4.2008 tarihinde sözleşme konusu işin bitmemesi halinde işbu sözleşme ve taraflarca imzalanan 1.4.2007 başlangıç tarihli kira kontratının kendiliğinden feshedilmiş sayılacağı, bu sözleşmenin ve kira sözleşmesinin bu maddeye istinaden feshi halinde o zamana kadar yapılan işler ve kazanımların binada kalacağı ve bu işlere ilişkin kiracı yüklenicinin kiraya verenden herhangi bir ücret veya tazminat talep etmeyeceğinin, ayrıca, kiracı yüklenicinin kira sözleşmesinin feshi halinde kira sözleşmesinin imzalandığı tarihten fesih tarihine kadar olan kiralari ödemekle yükümlü olduğunun* kararlaştırıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda **kira sözleşmesi ve eki sözleşmeye göre davalı kiracının edimini yerine getirip getirmediği, kira ödeme borcunun doğup doğmadığının tesbiti yönünden uyuşmazlık vargılamayı gerektirir.** Mahkemece dar yetkili olduğu gözetilerek uyuşmazlığın çözümünün yargılamayı gerektirdiğinden istemin ve davalının icra tazminatı talebinin reddine karar verilmesi gerekirken, işin esası incelenerek davanın reddine, davalı lehine icra tazminatına karar verilmiş olması doğru değilse de, bu yanlışlığın giderilmesi için kararın bozularak yeniden duruşma yapılmasında yarar bulunmadığından, kararın 2.bendinde yer alan "Alacağın %40'ı oranındaki tazminatın davacıardan alınarak davalıya verilmesine" ibaresinin karar metninden çıkartılmasına, 6100 Sayılı HMK.ya 6127 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 438/son maddesi uyarınca kararın gerekçesi düzeltilmek suretiyle ONANMASINA, temyiz harcı peşin alındığından başkaca harç alınmasına mahal olmadığına, 30.05.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.... (6. HD. 30.05.2012 T. E: 4961, K: 8118) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Alacaklı ile borçlu arasında imzalanan kira sözleşmesi'nde (5.32. paragrafında) kiralanda oluşabilecek zararlar ile doğmuş ve doğacak borçlara karşılık şahsi kefaletli 100.000 Euro bedelli bono verileceğinin kararlaştırıldığı, alacaklının da sözleşmeye açıkça karşı çıkmadığı, **borçlular tarafından ibraz edilen kira sözleşmesi ve alacaklının cevabı karşısında bono bedelinin tahsilinin gerekip gerekmeyeceği veya ne kadarının tahsil edilebileceğinin vargılamayı gerektirdiği**-...Alacaklı tarafından bonoya dayalı olarak borçlular aleyhine kambiyo senetlerine mahsus haciz yoluyla takip başlatıldığı, borçluların icra mahkemesine başvurarak, borçluTurizm Gıda İnşaat Ltd. Şti'nin usulsüz tebligat şikayeti ve ödeme emri tebliğ tarihinin düzeltilmesi istemi ile birlikte her iki borçlununda dayanak bononun taraflar arasında düzenlenin kira sözleşmesi kapsamında verildiği ve kambiyo senedi vafına haiz olmadığını belirterek borca itiraz ettikleri, mahkemece istemin reddine karar verildiği anlaşılmaktadır.

Tebliğat Kanunu'nun 10. maddesinin 1. fıkrası "Tebliğat tebliğ yapılacak şahsa bilinen en son adreste yapılır" hükmü düzenlenmiştir. Bu hüküm tüzel kişiler için de geçerlidir. Şirketin son adresi bilinmiyor ise, ticaret sicilinde adres değiştirmiş ise, ticaret sicil gazetesinde yeni adresin yayımından itibaren tebliğatlar yeni adrese yapılır. Somut olayda, örnek 10 ödeme emri tebliğatının “.. sitesi .. Blok Kapı No:.. Daire No:... .. Sokak Mahallesi M... A...” adresinde 7201 Sayılı Tebliğat Kanunu'nun 21/1 maddesine göre 08.08.2012 tarihinde tebliğ edildiği, takip dayanağı bonoda da borçlu şirketin adresinin “.....Bulvarı Konyaaltı Otel İçi M...A...” olduğu, 31.01.2011 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde de borçlu şirketin adresinin “... Mah.... . Sitesi . Blok D... M...A...” olduğu, örnek 10 ödeme emrinin adı geçen borçlu şirketin takip dayanağı bonoda bilinen ve ticaret sicil kaydında yer alan adresin dışında başka bir adresi 7201 Sayılı Tebliğat Kanunu'nun 21/1. maddesine göre tebliğ edilmesi usulsüzdür. Bu durumda aynı yasanın 32. maddesine göre muhatabın usulsüz tebliğattan muttali olduğu tarihi göre tebliğ tarihinin düzeltilmesine karar verilmelidir. TTK'nun 688/2. maddesi gereğince bononun kayıtsız ve şartsız muayyen bir bedeli ödeme vaadi unsurunu içermesi, illetten mücerret olması gerekir.Yine somut olayda, Alacaklı ... Turizm ve Otelcilik A.Ş. İle borçlu Tic. Ltd. Şti arasında imzalanan 31.08.2009 tarihli **kira sözleşmesi'nin 5.32. paragrafında kiralanda oluşabilecek zararlar ile doğmuş ve doğacak borçlara karşılık şahsi kefaletli 100.000 Euro bedelli bono verileceğinin kararlaştırıldığı, alacaklında sözleşmeye açıkça karşı çıkmadığı, borçlular tarafından ibraz edilen kira sözleşmesi ve alacaklının cevabı karşısında bono bedelinin tahsilinin gerekip gerekmeceği veya ne kadarının tahsil edilebileceği yargılamayı gerektirir.** Bu durumda senet kayıtsız ve şartsız bir ödeme vaadini içermediğinden anılan senede dayalı olarak kambyo senetlerine özgü yol ile takip yapılamaz. Açıklanan nedenle borçlu ... Turizm Gıda İnşaat San. Tic. Ltd. Şti'nin usulsüz tebliğat şikayetinin kabul edilerek ödeme emri tebliğ tarihinin düzeltilmesine ve her iki borçlu hakkındaki takibin iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile hüküm tesisi isabetsizdir...” (12. HD. 25.03.2013 T. E: 2794, K: 11018) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Davacının takibe dayanak yapılan (25.09.2014 tarihli) ilk kira sözleşmesinden sonra (25.11.2014 tarihli) ikinci kira sözleşmesini 3. bir şahıs ile yapmış olması karşısında, **kiracılık ilişkisinin varlığının ve alacağın belirlenmesinin yargılamayı gerektirdiği, mahkemece uyusmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekeceği**-...Dava itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece itirazın kaldırılması ile davalının kiralandan tahliyesine karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı alacaklı 25.09.2014 başlangıç tarihli bir yıl süreli yazılı kira sözleşmesine dayanarak 21.08.2015 tarihinde başlattığı icra takibi ile ödenmeyen aylar kira alacaklarının tahsili ile tahliye talep etmiştir. Davalı borçlu ödeme emrinin tebliğinden sonra 04.09.2015 tarihli itiraz dilekçesi ile alacaklı ile aralarında kiracılık ilişkisi olmadığı, kiralanda başka bir kiracı olduğundan bahisle itiraz etmiştir. Davacı vekili itiraz ile duran takibin devamını sağlamak için itirazın kaldırılması ve tahliye talepli dava ikame etmiştir. Yargılama

aşamasında davalı, kiralananı ortağı olan Ç.I.'a devrettiğini, devirden sonra davacı ile kendisinin devir ettiği kişinin yeğeni olan E.G. ile 25.11.2014 tarihli yeni bir kira sözleşmesi yapıldığını beyan etmiş ve davacı ile dava dışı E.G. arasında aktedilen 25.11.2014 tarihli kira sözleşmesini sunmuştur. Davacı vekili sunulan bu kira sözleşmesi ile ilgili 16.03.2016 hakim havale tarihli dilekçe ile dava dışı E.G. ile ikinci bir kira sözleşmesi yapıldığını kabul etmiş ancak bunun gerçek anlamda bir devre rıza olmadığını, davalının ricası üzerine imzalandığını beyan etmiştir. **Davacının takibe dayanak yapılan 25.09.2014 tarihli ilk kira sözleşmesinden sonra 25.11.2014 tarihli ikinci kira sözleşmesini 3. bir şahıs ile yapmış olması karşısında kiracılık ilişkisinin varlığı ve alacağın belirlenmesi yargılamayı gerektirir.** Mahkemece uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir. Karar bu neden ile bozulmalıdır.... (8. HD. 08.01.2018 T. E: 2017/4497, K: 2) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Borçlu, sözlü kira akdinin varlığını kabul etmişse de, “taşınmazın alımı karşılığı ödenen paranın faizi karşılığı taşınmazda oturduğunu ayrıca kira bedelinden kaynaklı borcu bulunmadığını” belirttiğinden, **kira alacağının varlığı ve miktarının yargılamayı gerektirdiği ve bu nedenle davacı alacaklı vekilinin itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddine karar verilmesi gerektiği**...Davacı vekili, davalının davacıya ait taşınmazı kira sözleşmesiyle kiraladığını, kira bedelini ödemediğinden aleyhine icra takibi başlatıldığını borçlunun takibe itiraz ettiğini ve takibin durduğunu, kirayı da ödemeyerek temerrüde düştüğünü belirterek, davalının haksız itirazının kaldırılmasıyla dava konusu yerden tahliyesini, davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı 20.11.2012 tarihli sözleşme altındaki imzaya ve kira sözleşmesine itiraz etmiş; mülk sahibiyle aralarındaki sözlü anlaşma gereğince davaya konu taşınmazı almak için anlaştıklarını, ev bedelinin ödenen kısmına faiz almaksızın ev bedelinin ödemesi tamamlanıncaya kadar kira ödememek konusunda anlaştıklarını bu nedenle davacıya kira borçlarının bulunmadığını belirterek, davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Dava kira alacağı nedeniyle başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş; hüküm, davalı tarafından temyiz edilmiştir.

İİK 269/b maddesinde “Borçlu itirazında kira akdini ve varsa mukavelenamede kendisine izafe olunan imzayı reddettiği takdirde alacaklı; noterlikçe resen tanzim veya imzası tasdik edilmiş bir mukavelenamaya istinat ediyorsa icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde parasının ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilir.” hükmüne yer verilmiştir.

Bu durumda **her ne kadar borçlu, taraflar arasında sözlü kira akdinin varlığını kabul etmiş ise de, taşınmazın alımı karşılığı ödenen paranın faizi karşılığı taşınmazda oturduğunu ayrıca kira bedelinden kaynaklı borcu bulunmadığını belirttiğinden kira alacağının varlığı ve miktarı yargılamayı gerektirir.** Davacı alacaklı vekilinin itirazın

kaldırılması ve tahliye talebinin reddine karar verilmesi gerekirken; yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup hükmün bozulmasına karar vermek gerekmiştir.... (8. HD. 21.06.2017 T. E: 3550, K: 9060) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde 'kiralanan dükkanların ... tarihinde boş, temiz ve kullanıma hazır şekilde teslim edileceği' belirtilerek kiralananların teslimi sırasında tarafların, mecurun içindeki demirbaşları, mecurun durumunu tutanak ile imza altına alacakları kararlaştırılmış ancak, dosyada teslimine ilişkin herhangi bir tutanağa rastlanmadığından ve davalının itirazında geçen birden fazla yeni başlangıç tarihli sözleşmelerin varlığı, davacı vekilinin dava dilekçesindeki anlatımları ile doğrulandığından, taraflar arasında uzun süredir devam eden ilişki doğrultusunda, kiralananların sözleşme koşullarında teslim edilip edilmediği kira parasının istenebilir hale gelip gelmediği hususlarının çözümünün yargılamayı gerektirdiği...Davacı 15/04/2013 tanzim tarihli 10.07.2014 başlangıç ve 5 yıl süreli yazılı kira sözleşmesine dayalı olarak başlatmış olduğu haciz ve tahliye istekli icra takibi ile ödenmediği iddia olunan, Ekim, K., Aralık, 2014 ile Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs kira bedelleri toplamı 1.143.000,00 TL'nin davalıdan tahsilini istemiştir. Davalı süresinde icra takibine itiraz ederek, 11.500 m2'lik kiralananın usulüne uygun şekilde teslim edilmediğini, kira ödeme yükümlülüğünün doğmadığını, 15.04.2013 tarihinden, dayanak sözleşmenin imzalandığı tarihe kadar kiralananın teslim edilmemesinden kaynaklanan birden fazla yeni başlangıç tarihli sözleşmelerin imzalandığını, protokollerin düzenlendiğini beyan etmiş, yargılama esnasında itiraz sebeplerini tekrar ederek taraflar arasındaki sorunun çözümlenmesinin yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

İcra takibine ve davaya dayanak yazılı kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 2. maddesinde kiralanan dükkanların 15.04.2013 tarihinde boş, temiz ve kullanıma hazır şekilde teslim edileceği belirtilerek kiralananların teslimi sırasında tarafların, mecurun içindeki demirbaşları, mecurun durumunu tutanak ile imza altına alacakları kararlaştırılmış ancak, dosyada teslimine ilişkin herhangi bir tutanağa rastlanmamıştır. Ayrıca davalının itirazında geçen birden fazla yeni başlangıç tarihli sözleşmelerin varlığı, davacı vekilinin dava dilekçesindeki anlatımları ile doğrulanmaktadır. Bu durumda taraflar arasında uzun süredir devam eden ilişki doğrultusunda, kiralananların sözleşme koşullarında teslim edilip edilmediği kira parasının istenebilir hale gelip gelmediği hususlarının çözümü yargılamayı gerektirir. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi hatalı olmuştur... (8. HD. 24.04.2017 T. E: 1927, K: 5979) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- ‘Sözleşmenin başlangıç tarihi, kira bedelinin kiralayan adına havale edildiği tarihtir’ şeklindeki kira sözleşmesi maddesine göre 5 yıllık kira süresinin başlangıç tarihinin belirlenmesi ve uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirdiğinden, itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerine ilişkin davanın reddi gerektiği-...Davacı alacaklı vekili, kiralamaya konu baz istasyonunun bulunduğu arsayı müvekkilinin satın aldığını, davalı A. Genel Müdürlüğü’ne ihtar çekilerek sözleşmenin yenilenmeyeceğinin bildirildiğini ve baz istasyonunun kaldırılmasının istendiğini, ancak buna rağmen kiralananın tahliye edilmemesi üzerine Ankara 27. İcra Müdürlüğü’nün 2015/... Esas sayılı dosyası ile tahliye talepli takip başlatıldığını, ancak bu sefer de itiraz üzerine takibin durduğunu, itirazın haksız olduğunu ileri sürerek davalının itirazının kaldırılmasına, kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı borçlu, kira sözleşmesinin dava dışı D. T. ile imzalandığını, Sözleşmenin 5. maddesine göre; kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren 5 yıl müddetle geçerli olacağını, kiracı tarafından bu 5 yıllık dönemin sona ermesinden 3 ay önce kiralayana yazılı olarak ihtar edilmeyecek olursa sözleşmenin ayrıca herhangi bir işleme ya da bildirim gerek olmaksızın aynı şartlarla ve süre ile kendiliğinden uzamış olacağını düzenlendiğini, kiracı tarafından kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğine dair çekilmiş bir ihtar olmadığından Sözleşmenin 2019 yılına kadar uzadığını, başlangıç tarihinin de kira bedelinin kiralayan adına havale edildiği tarih olduğunu ileri sürerek, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, kira başlangıç tarihi kira sözleşmesinin tanzim tarihi olarak esas alındığında 5 yıllık süre dolmadan 3 ay öncesinden davacı tarafından çekilmiş 3 adet tahliye ihtarı bulunduğu, Kira Sözleşmesinin 5. maddesinde kira başlangıç tarihi ödemenin havale edildiği tarih olarak belirtilmiş ise de bu düzenlemenin taşınmazı satın alan iyi niyetli 3. kişiyi bağlamayacağı, ilk ödemenin ne zaman ve ne şekilde yapıldığını bilmeyen yeni malikin ihtar süresinin tespitinde hukuken korunmasız hale düşebileceği gerekçesi ile davanın kabulü ile davalının itirazının kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, süre bitimi nedeniyle başlatılan takibe itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerine ilişkindir.

Taraflar arasında uyuşmazlık bulunmayan takibe konu 05.06.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin özel şartlar ... maddesinde; “İş bu sözleşmenin başlangıç tarihi, kira bedelinin kiralayan adına havale edildiği tarihtir” düzenlemesine yer verilmiştir. **Kira sözleşmesinin ... maddesine göre 5 yıllık kira süresinin başlangıç tarihinin belirlenmesi ve uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirir.** Bu durumda mahkemece, uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, işin esasına girilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.... (8. HD. 06.03.2017 T. E: 1698, K: 2952) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Takip dayanağı -ilamı ile aynen onaylanan- protokolde yer alan (müşterek çocuklar için) kira yardım alacakları faizleri ile birlikte talep edilmişse de, borçlunun belirttiği gibi aile mahkemesi ara kararıyla velayet davası sonuçlanıncaya kadar**

çocukların velayet hakkının geçici olarak babaya verilmesine karar verildiği görüldüğünden, boşanma protokolünün kiraya ilişkin kısımlarının yargılamayı gerektirir hale geldiği ve bu durumda takibin iptaline karar verilmesi gerektiği... Borçlu vekili; takibe dayanak boşanma ilamında açıkça alacak miktarı belli olmadığı halde kira yardımı alacağı talep edildiğini, bu borcun tamamının ödendiğini, ... 9. Aile Mahkemesi' nin ... sayılı dosya ile görülen velayetin değiştirilmesi davasının sonucunun beklenmesi gerektiğini beyanla, takibin iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

Alacaklı vekili; taraflar arasında yapılan boşanma protokolünün 7. maddesi ile 800,00 TL kira yardımı kararlaştırıldığını, bu yardımın her yıl enflasyon oranında artırılacağını yazdığını, kira yardımının müşterek çocuklar reşit oluncaya kadar devam edeceğini, protokole göre enflasyon oranı artışına göre hesap yapılarak takip talebinde bulunulduğunu belirterek şikayetin reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkemece, dayanak ilam ile ... maddeden ibaret taraflar arasındaki protokolün onaylandığı, boşanma protokolünün 7. maddesinde aylık 800,00-TL kira yardımı yapılacağı ve bu yardımın her yıl enflasyon oranında net olarak arttırılacağını yazılı olduğu, borçlunun ödemeye ilişkin yetkili mercilerce re'sen yapılmış veya usulüne göre tasdik edilmiş yahut icra dairesinde veya icra mahkemesinde veya mahkeme önünde ikrar olunmuş senet sunmadığı gerekçesiyle şikayetin reddine karar verilmiş; hüküm, borçlu vekilince temyiz edilmiştir.

Takip dayanağı ... 3. Aile Mahkemesi'nin ... tarihli ilamı ile aynen onaylanan ... maddeden ibaret taraflar arasındaki protokolün yedinci maddesi ile müşterek çocuklar reşit oluncaya kadar alacaklıya kira yardımı ödenmesi kararlaştırılmıştır. 04.02.2015 tarihinde başlatılan icra takibi ile 01.11.2014 tarihinden itibaren kira yardım alacakları faizleri ile birlikte talep edilmiştir. Ancak, borçlunun belirttiği gibi ... 9. Aile Mahkemesi'nin ... sayılı dosyasında .. tarihli ara karar ile velayet davası sonuçlanıncaya kadar çocukların velayet hakkının geçici olarak babaya verilmesine karar verildiği görülmektedir. Bu durumda, **boşanma protokolünün kiraya ilişkin kısımlarının yargılamayı gerektirir hale geldiği anlaşılmaktadır. O halde, istenen kira bedelleri için takibin iptaline karar verilmesi gerekirken** yazılı şekilde hüküm kurulması hatalıdır.... (8. HD. 17.06.2016 T. E: 15043, K: 13931) (<http://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan takibe vaki itirazın kaldırılması isteminde, davalı ile düzenlenmiş yazılı kira sözleşmesinde kira başlangıç tarihinin belirlenmesi ve buna bağlı olarak uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirdiği...** Dava, kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan takibe vaki itirazın kaldırılması istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile itirazın faiz ve ferileri ile birlikte toplam 31.982,55 USD'lik kısmının kaldırılmasına karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı alacaklı tarafından 14.01.2013 günlü haciz ve tahliye istemli olarak başlatılan icra takibi ile taraflar arasında düzenlenen ve başlangıç tarihi "kira bedelinin kiralayan adına havale edildiği tarih" olarak belirtilen 19.12.2008 imza tarihli sözleşmeye dayanılarak, yıllık 6.000 USD dan 2008-2012 yılları arası 5 yıllık kira bedeli 30.000 USD asıl, 3.440,71 USD

mevduat faizi, 2.071,68 USD ticari faiz toplam 35.512,40 USD kira alacağının tahsili istenmiştir. Davalı borçlu süresi içerisinde verdiği borca itiraz dilekçesinde; taraflar arasında sözleşmenin imzalanmasına rağmen yürürlüğe girmediğini, dolayısıyla herhangi bir borcu olmadığını, faiz oranlarına ve ferilerine itiraz ettiğini bildirmiştir.

Bu durumda **davalı ile düzenlenmiş yazılı kira sözleşmesinde kira başlangıç tarihinin belirlenmesi ve buna bağlı olarak uyumsuzluğun çözümü yargılamayı gerektirir. Mahkemece; uyumsuzluk yargılamayı gerektirdiğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken,** işin esasına girilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır... (6. HD. 16.10.2014 T. E: 2014/10035, K: 11202) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

Kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi isteminde, kira bedelinin kira sözleşmesine göre ödeme zamanı açıkça belli olmadığından uyumsuzluğun çözümü yargılamayı gerektirdiği-...Dava, kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili dava dilekçesinde, 15.07.2013 tarihinde ödenmesi gereken 20.000 Euro kira alacağının ödenmemesi nedeniyle davalı borçlu aleyhine tahliye talepli icra takibi başlattıklarını, davalı borçlu tarafından haksız yere borca itiraz edildiğini belirterek itirazın kaldırılmasına ve temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinin bir nüsha olarak düzenlendiğini, bu nüshanın da davacı elinde bulunduğunu, kendilerine daha sonradan gönderilen, davacı şirketin sigortalı muhasebe şefi tarafından aslı gibidir onaylı suretinde kira bedelinin ödeme tarihi kısmının boş olduğunu, bu nedenle alacağın muaccel hale gelmediğini belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, davanın kabulüne, davalının itirazının kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi üzerine karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında 01.06.2013 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Takibe dayanak yapılan kira sözleşmesinin "kira bedeli ve ödeme şekli" başlıklı ... maddesinde kira bedelinin yıllık 20.000 Euro olduğu belirtilmiş olup kira bedelinin hangi tarihte ödeneceği konusunda açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu madde altında yer verilen ödemeler başlıklı bölüme el yazısıyla "15.07.2013 20.000" ibarelerinin yazıldığı, davacının buna dayanarak 19/08/2013 tarihinde başlattığı icra takibi ile kira alacağının tahsilini ve kiralananın tahliyesini talep ettiği, davalı borçlunun alacaklıya muaccel hale gelmiş bir borç bulunmadığını bildirerek icra takibine itiraz ettiği, cevap dilekçesinde ise kendisinde bulunan kira sözleşmesinde ödeme zamanı olarak belirtilen elle yazılan ifadelerinin bulunmadığını savunduğu ve ödeme tarihinin yazılı olmadığı kira sözleşmesini dosyaya sunduğu görülmüştür. Davacı tarafından ibraz edilen sözleşmedeki el yazısı ile yazılan ibarelerin davalı tarafça paraf edilmediği anlaşılmaktadır. **Bu durumda kira bedelinin kira sözleşmesine göre ödeme zamanı açıkça belli olmadığından uyumsuzluğun çözümü yargılamayı gerektirir.** Mahkemece istemin bu

gerekçe ile reddi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır.... (6. HD. 03.07.2014 T. E: 2014/6748, K: 8959) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Davalının itirazında belirttiği sebeplere, davacının karşı iddialarına göre alacağın belirlenmesinin yargılamayı gerektireceği**...Dava , kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan takibe kısmi itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine , davalı lehine inkar tazminatına karar verilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı-alacaklı vekili 01.01.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayalı olarak davalı hakkında başlattığı 28.09.2010 tarihli takipte kiralanan A nolu dükkanın 2013 Ocak ayından itibaren 2013 Eylül ayına kadar aylık 600 TL'den 5400 TL kira alacağı ile B nolu dükkanın 2013 Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarına ilişkin aylık 1000 TL'den 3000 TL kira alacağının tahsilini ve taşınmazın tahliye edilmesini istemiştir. Davalı, ödeme emrinin tebliği üzerine takibe yaptığı itirazında 11/A nolu dükkana ilişkin 3000 TL'lik kira borcunu kabul ettiğini bildirmiş, A nolu dükkan yönünden kira sözleşmesinde kira bedelinin kararlaştırılmadığını ileri sürerek 5400 TL alacağı itiraz ettiğini belirtmiştir. **Davacı, kısmi itirazın kaldırılması ile tahliye talebiyle açtığı davada A nolu dükkanın aylık kira bedelinin 600 TL olarak kararlaştırıldığını iddia etmektedir. Bu durumda davalının itirazında belirttiği sebeplere,davacının karşı iddialarına göre alacağın belirlenmesi yargılamayı gerektirir.** İstemin uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle reddine ve bu nedenle davalı lehine inkar tazminatına yer olmadığına karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilerek davalı lehine de inkar tazminatına karar verilmesi doğru olmamıştır . Karar bu nedenle bozulmalıdır.... (6. HD. 02.07.2014 T. E: 2014/7010, K: 8792) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Davacı tarafından ibraz edilen sözleşmedeki ödeme zamanına ilişkin kısmın diğer kısımlardan farklı olarak el yazısı ile yazıldığı ve davalı tarafça paraf edilmediğinin görüldüğü, davalı tarafından sunulan "aslı gibidir" onaylı sözleşmede ise bu kısmın boş olduğunun anlaşıldığı, bu durumda davalının itirazında belirttiği sebeplere, davacının karşı iddialarına göre uyuşmazlığın yargılamayı gerektireceği**...Dava, kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında 01.04.2013 başlangıç tarihli ve 12 ay süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira bedelinin ödeme zamanı takibe dayanak yapılan kira sözleşmesinin "kira bedeli ve ödeme şekli" başlıklı ... maddesinde el yazısı ile "15.07.2013-22.500 Euro" şeklinde belirtilmiştir. Davacının bu hükme dayanarak 23.08.2013 tarihinde başlattığı icra takibinde 15.07.2013 tarihli 22500 Euro kira alacağının tahsilini istediği anlaşılmaktadır. Davalı-borçlu muaccel hale gelmiş bir borcun bulunmadığını belirterek takibe itiraz etmiş, dava sırasında da sözleşmenin tek nüsha düzenlendiğini,

davacının muhasebecisi tarafından "aslı gibidir" onayı yapılarak kendisine gönderilen fotokopi sözleşmede ödeme zamanına ilişkin kısmın boş olduğunu ileri sürerek sözleşmede ödeme zamanının kararlaştırılmadığını savunmuştur. Davacı tarafından ibraz edilen sözleşmedeki ödeme zamanına ilişkin kısmın diğer kısımlardan farklı olarak el yazısı ile yazıldığı ve davalı tarafça paraf edilmediği görülmektedir. Davalı tarafından sunulan "aslı gibidir" onaylı sözleşmede ise bu kısmın boş olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda **davalının itirazında belirttiği sebeplere, davacının karşı iddialarına göre uyuşmazlık yargılamayı gerektirir.** İstemin uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır... (6. HD. 02.07.2014 T. E: 2014/6751, K: 8805) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Davacı tarafından ibraz edilen sözleşmedeki el yazısı ile yazılan ibarelerin davalı tarafça paraf edilmediğinden, kira bedelinin kira sözleşmesine göre ödeme zamanı açıkça belli olmadığından uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektireceği...**Dava, kira alacağının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili dava dilekçesinde ,15.07.2013 tarihinde ödenmesi gereken 22.500 euro kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle davalı borçlu aleyhine tahliye talepli icra takibi başlattıklarını ,davalı borçlu tarafından haksız yere borca itiraz edildiğini belirterek itirazın kaldırılmasına ve temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili, taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinin bir nüsha olarak düzenlendiğini ,bu nüshanın da davacı elinde bulunduğunu,kendilerine daha sonradan gönderilen davacı şirketin sigortalı muhasebe şefi tarafından aslı gibidir onaylı suretinde kira bedelinin ödeme tarihi kısmının boş olduğunu,bu nedenle alacağın muaccel hale gelmediğini belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Taraflar arasında 01.04.2013 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Takibe dayanak yapılan kira sözleşmesinin "kira bedeli ve ödeme şekli" başlıklı ... maddesinde kira bedelinin yıllık 22.500 euro olduğu belirtilmiş hangi tarihte ödeneceği konusunda açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir.Bu madde altında yer verilen ödemeler ; başlıklı bölüme el yazısıyla "15.07.2013 22.500 " ibarelerinin yazıldığı ,davacının buna dayanarak icra takibinde bulunduğu ,davalı borçlunun alacaklıya muaccel hale gelmiş bir borç bulunmadığını bildirerek kendisinde bulunan kira sözleşmesinde ödeme zamanı olarak belirtilen elle yazılan ifadelerinin bulunmadığını bildirmiştir. **Davacı tarafından ibraz edilen sözleşmedeki el yazısı ile yazılan ibarelerin davalı tarafça paraf edilmediği görülmüştür. Bu durumda ,kira bedelinin kira sözleşmesine göre ödeme zamanı açıkça belli olmadığından uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirir.** Mahkemece istemin bu gerekçe ile reddi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır... (6. HD. 23.06.2014 T. E: 2014/6762, K: 8278) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Borçlunun “alacaklının sözleşmedeki edimlerini yerine getirmediğinden borçlu olmadığını, taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin ... tarihli olduğunu, kira sözleşmesine uygun olarak kendisine teslim edilmediğini, inşaatın henüz tamamlanmadığını, kiralananın teslim edilememesi nedeni ile yurda kayıt yaptıran öğrencilerin masrafları kendisi tarafından ödenerek başka yerlere yerleştirildiğini, uğradığı zararın kira bedellerinden indirildiğini, takas mahsup talebinin bulunduğunu” belirterek itiraz etmesi karşısında, **dar yetkili icra mahkemesinde incelenmesi mümkün olmayan bu uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirdiğinden, itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkin davanın reddi gerektiği**-...Dava, kira alacağının tahsili için tahliye istekli olarak başlatılan icra takibine itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece, itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar karar verilmesi üzerine, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 22/06/2005 tarihli ve 9 yıl süreli olup, 272 öğrenci kapasiteli kız-erkek yükseköğrenim öğrenci yurdu binası ve eklentileri davalıya kiralanmıştır. Taraflar arasında daha sonra düzenlenen 05/03/2012 tarihli sözleşme ile 272 öğrenci kapasiteli öğrenci yurdu ve ek binaları ile inşaatı devam eden 304 öğrenci kapasiteli yüksek öğrenim öğrenci yurdu binası ve ek sosyal tesis binaları aylık 35.500 TL kira bedeli ile davalıya kiralanmıştır. Sözleşmede kira başlangıç tarihinin 01/10/2012 tarihi olduğu, 2. maddesinde kiralanan yapı ve yerlerin teslim tutanağı ile kiracıya teslim edileceği, 3. maddesinde kira süresinin 6 yıl olduğu ve kiralananın yazılı olarak kiracıya teslim tarihinden itibaren başlayacağı, 15. maddesinde yapı kullanma izin belgesinin mal sahibi tarafından teslimden önce alınacağı, yer tesliminin yapı kullanma izin belgesi alımından sonra yapılacağı, yapılan yeni binalar için kira başlangıç tarihinin hiçbir şekilde 01/10/2012 tarihini geçmeyeceği kararlaştırılmıştır.

Davacı alacaklı 03/04/2013 tarihinde başlattığı icra takibi ile Aylık 15.562 TL'den 2012 yılı Ağustos, Eylül, Ekim, K. ve Aralık ayları ile aylık 35.500 TL'den, 2013 yılı Ocak, Şubat ve Mart ayları kira alacakları toplamı 184.310 TL olacak, 9346,03 TL işlemiş faiz alacağı olmak üzere toplam 193.656,03 TL alacağın tahsili ile kiralananın tahliyesini talep etmiş, ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu tarafından süresinde sunulan itiraz dilekçesinde özetle; alacaklının sözleşmedeki edimlerini yerine getirmediğinden borçlu olmadığını, taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin 15/03/2013 tarihli olduğunu, kira sözleşmesine uygun olarak kendisine teslim edilmediğini, inşaatın henüz tamamlanmadığını, kiralananın teslim edilememesi nedeni ile yurda kayıt yaptıran öğrencilerin masrafları kendisi tarafından ödenerek başka yerlere yerleştirildiğini, uğradığı zararın kira bedellerinden indirildiğini, takas mahsup talebinin bulunduğunu belirterek itiraz etmiştir. Mahkemece, davalının savunmasını İİK.nun 269/c maddesinde sayılan belgelerle ispatlayamadığı, kira başlangıç tarihinin 01/10/2012 tarihi olarak kararlaştırıldığı belirtilerek davanın kabulüne, itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi üzerine, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

6098 sayılı TBK.'nun kiraya verenin borçları başlıklı 301.maddesinde; "kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm,

konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz" hükmü öngörülmüştür.

Açıklanan yasa hükmü ve taraflar arasında düzenlenen sözleşme hükümleri karşısında, davalının itirazı ve savunmasının kiraya verenin yasanın emredici hükümlerine aykırı davranışı ve kiralananın teslimine yönelik olduğu gözetildiğinde, taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirir. Bu durumda **davalı borçlunun, kiralayanın kusurundan kaynaklanan ve kiralayanın edimlerini yerine getirmemesi nedeniyle kira borcu olmadığına ilişkin itirazının dar yetkili icra mahkemesinde incelenmesi mümkün olmayıp, uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirdiğinden mahkemece davanın bu sebeple reddine karar verilmesi gerekir**, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır.... (6. HD. 13.03.2014 T. E: 2014/1834, K: 3059) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Takibin dayanağını oluşturan belge kayıtsız şartsız muayyen bir bedeli ödeme vaadini içermesi gerektiği için, bu kurala aykırı olan kira sözleşmesindeki kayda davalı olarak itirazın kaldırılmasının istenemeyeceği**- ...Alacaklı tarafından borçlu hakkında başlatılan genel haciz yolu ile icra takibinde; örnek 7 numaralı ödeme emrinin tebliği üzerine borçlunun yasal sürede icra müdürlüğüne verdiği dilekçe ile icra takibine itirazı üzerine duran takibin devamını sağlamak amacıyla, alacaklı, itirazın kaldırılması istemiyle icra mahkemesine başvurmuş, mahkemece, takibe konu belge altındaki imza inkar edilmediğinden istemin kabulüne karar verilmiştir.

İİK'nun 68/1. maddesi gereğince; talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenit ise, alacaklı itirazın kaldırılmasını isteyebilir.

Somut olayda, takibin dayanağını oluşturan "kira sözleşmesi fesih ve ibra protokolü" başlıklı belgenin 6. paragrafında "şu kadar ki yukarıda anılan 45.000 TL, Kiraya Veren tarafından Kiracıya mecur'un yeniden kiralandıktan sonra Kiracıya iade edilecek her halükarda en geç 10.07.2013 tarihini geçmeyecektir" şeklinde kayıt konulmuş olup **bu kayıt, İİK. nun 68/1. maddesinde belirtilen, belgenin kayıtsız şartsız muayyen bir bedeli ödeme vaadini içermesi gerektiğine ilişkin hükme aykırıdır**. Borçlu tarafından icra dairesine verilen itiraz dilekçesinde, borç kabul edilmediğine göre; sözleşme şartlarının yerine getirilip getirilmediği ve dolayısıyla protokolden kaynaklanan alacağın varlığı ile tahsil edilip edilmeyeceği yargılamayı gerektirir.

O halde, **alacaklı anılan belgeye dayalı olarak itirazın kaldırılmasını istemeyeceğinden ve alacağın tahsil edilip edilmeyeceği vargılamayı gerektirdiğinden**, mahkemece itirazın kaldırılması isteminin reddi gerekirken kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.... (12. HD. 13.03.2014 T. E: 4437, K: 7372) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

- Kiralananın belediye tarafından mühürlenmesi sebebiyle kullanıma elverişli olup olmadığı konusundaki uyuşmazlığın çözümü, yargılamayı gerektirdiğinden icra mahkemesince "itirazın kaldırılması isteminin reddine karar verilmesi gerekeceği...Dava, itirazın kaldırılması ve İcra inkar tazminatı istemine ilişkindir. Mahkemece istemin kabulüne karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili, 01/07/2011 başlangıç tarihli 5 yıl süreli aylık 11.000 TL bedelli kira sözleşmesine dayanarak başlattığı 04/11/2011 tarihli icra takibinde; 03/11/2011 tarihli 1 yıllık kira alacağı 132.000 TL alacağın yıllık %27 den az olmamak üzere ticari faizi ile birlikte tahsilini istemiştir. Borçlu ise süresinde verdiği borca itiraz dilekçesinde, kira sözleşmesinin hile ve aldatma ile imzalandığını, taşınmazın kira sözleşmesinden önce 06/10/2010 tarihinde yapı tatil tutanağı düzenlendiğini, idari para cezası kesildiğini, belediye imar ve şehircilik müdürlüğünün 11/11/2010 tarihli yazısı ile alt yapı hizmetlerinden yararlandırılmaması ve inşaatın ruhsata aykırı kısımlarının yıktırılması hususunda karar alınmasının talep edildiğini, kiralayanın taşınmazın mühürlü ve yıkılacak olmasına rağmen ayıpları gidermeden ilave inşaatlar yaparak kiraladığını, 05/07/2011 tarihinde belediye görevlilerinin işyerini süresiz mühürlediklerini, alacaklının B.K.'nun 301. maddede yer alan teslim borcunu yerine getirmediğini, alacaklının mühür fekki suçundan yapılan soruşturmada müvekkilini suçladığını, müvekkiline dava konusu yeri geçici olarak teslim etmiş ise de sözleşmedeki kullanım amacına elverişli şekilde karşılaştırılan 01/07/2011 tarihinde tam olarak teslim etmediğini, kiralananın mühür sökerek binanın kaçak olduğunu gizleyerek hile ile kiraladığını, müvekkilinin bu nedenle baştan beri geçersiz olan sözleşmeyi feshettiğini, belirtmiştir. Davacı alacaklı tarafından itirazın kaldırılması isteğiyle açılan işbu dava sonunda mahkemece, istemin kabulüne karar verilmiştir.

Mahkemenin gerekçesinde de yazılı olduğu üzere taraflar arasındaki uyuşmazlık kiralananın belediye tarafından mühürlenmesi sebebi ile kullanıma elverişli olup olmadığı noktasındadır.

Taraflar arasında 01/07/2011 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanarak Z... Y... Mahallesi İ... Caddesi No ... adresindeki bina yeni tadilatı yapılmış restoran olarak kiralananmıştır. Davalı borçlunun itiraz dilekçesine ekli olarak sunduğu belgeler incelendiğinde kiralananla ilgili belediye imar ve şehircilik müdürlüğü tarafından 06/10/2010 tarihli yapı tatil tutanağı düzenlenerek ruhsatsız tadilat ve inşaat yapıldığı bu sebeple çalışanların tahliye edildiği ve inşaatın mühürlendiği belirtilmiştir. Daha sonra düzenlenen 06/07/2011 tarihli yapı tatil ve mühürleme tutanağında ise 06/10/2010 tarihli 1. Tatil tutanağı ile zabıtlı ve mühürlü yerde mühürün kaldırılarak çalışmaya devam edildiği, belirtilerek binanın 2. Kez mühürlendiği anlaşılmıştır.

6098 sayılı TBK.'nın kiraya verenin borçları başlıklı 301. maddesinde; "kiraya veren, kiralananı karşılaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; Diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz" hükmü öngörülmüştür.

Açıklanan yasa hükmü karşısında, davalının itirazı ve savunması, **kiraya verenin vasanın emredici hükümlerine aykırı davranışı ve teslimine yönelik olduğu gözetildiğinde, taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümü, yargılamayı gerektirir.** Kaldı ki mahkemenin gerekçesinde de taraflar arasındaki *uyuşmazlığın kiralananın mühürlenmesi sebebi ile kullanıma elverişli olup olmadığı noktasında toplandığı* belirtilmiştir. Bu durumda **davalı borçlunun, kiralayanın kusurundan kaynaklanan ve kiralayanın edimlerini yerine getirmemesi nedeniyle kira borcu olmadığına ilişkin itirazının dar yetkili icra mahkemesinde incelenmesi mümkün olmayıp uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirdiğinden** mahkemece itirazın kaldırılması isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Karar bu nedenle bozulmalıdır... (6. HD. 09.09.2013 T. E:9842, K:12015) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

- **Davalı borçlu ödeme emrinin tebliğ üzerine süresinde takibe yaptığı itirazında “kiralanan hakkında belediyece yıkım kararı alındığını, iskan ruhsatının bulunmadığının kiralayanın kiralananı kullanıma uygun bir halde bulundurma ve teslim yükümlülüğünü yerine getirmediğini, bu sebeple sözleşmenin feshedildiğini” bildirmiş olması halinde bu savunmalara göre davalının itirazında belirttiği sebeplere göre uyuşmazlığın çözümünün yargılamayı gerektirdiğinden mahkemece itirazın kaldırılmasına ve inkar tazminatına hükmedilemeyeceği**-...Davacı -alacaklı tarafından davalı- borçlu hakkında kira alacağı nedeniyle tahliye istekli olarak başlatılan icra takibinde düzenlenen ödeme emrine borçlu tarafından itiraz edilmesi üzerine davacı -alacaklı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması, icra tazminatı isteminde bulunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karar davalı -borçlu tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı-alacaklı vekili 01.09.2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayalı olarak davalı hakkında başlattığı 07.12.2010 tarihli takipte 47500 Dolar, Aralık 2010 ayı kira bedelinin tahsilini istemiştir. Davalı borçlu ödeme emrinin tebliği üzerine süresinde takibe yaptığı itirazında *“kiralanan hakkında belediyece yıkım kararı alındığını, iskan ruhsatının bulunmadığını, kiralayanın mecuru kullanıma uygun bir halde bulundurma ve teslim yükümlülüğünü yerine getirmediğini, bu sebeplerle sözleşmenin feshedildiğini”* bildirmiştir. Savunmasında da bu beyanlarını tekrar etmiştir. 26.11.2010 tarihli ihtarname ile davalı tarafından sözleşmenin feshedildiğinin davacı-alacaklıya bildirildiği görülmüştür. Bu durumda **davalının itirazında belirttiği sebeplere göre uyuşmazlığın çözümü yargılamayı gerektirir.** Esasen davacı da dava dilekçesinde borçlunun itirazlarının İcra Mahkemesince incelenmesinin mümkün olmadığını bildirmiştir. Davanın, uyuşmazlığın yargılamayı gerektirdiğinden bahisle reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle itirazın kaldırılmasına ve inkar tazminatına karar verilmesi doğru değildir.

Karar bu nedenle bozulmalıdır... (6. HD. 25.04.2012 T. E:3652, K:6556) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Borçlu kiracı, takip talebine dayanak olan kira sözleşmesindeki imzayı reddetmiş fakat kiracılık ilişkisinin varlığını kabul ederek bir başka tarihli kira sözleşmesinin geçerli olduğunu öne sürmüştü; yetkisi dar olan icra mahkemesinin, hangi kira sözleşmesinin geçerli olduğu hususundaki yargılamayı genel mahkemeye bırakması ve bu sebeple itirazın kaldırılması talebinin reddine karar vermesi gerektiği-Uyuşmazlığın esası ile ilgili karar verilmediği için de alacaklı aleyhine kötü niyet tazminatına hükmedilmemesi gerektiği-...Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de; Alacaklının icra mahkemesine başvurusunda, itirazın kaldırılmasını talep ettiği, mahkemece borçlu kiracı tarafından takibe konu kira borcunun tamamının ödenmiş olduğu gerekçesi ile talebin reddine ve alacaklı aleyhine icra inkar tazminatına karar verildiği, alacaklının istinaf kanun yoluna başvurusunda, diğer istinaf sebeplerinin yanında aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilemeyeceğini ve icra mahkemesi'nce kira sözleşmesinin geçerli olup olmadığının değerlendirilemeyeceğini ileri sürdüğü, Bölge Adliye mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verildiği, kararın alacaklı tarafından temyiz edildiği görülmektedir.

Somut olayda, borçlu kiracı, takip talebine dayanak kira sözleşmesindeki imzayı reddetmekle beraber kiracılık ilişkisini kabul ederek 01/10/2011 tarihli kira sözleşmesinin geçerli olduğunu belirtmiştir. Dar yetkili icra mahkemesince hangi kira sözleşmesinin geçerli olduğu hususunun genel mahkemede yargılamayı gerektirdiği nazara alınarak bu gerekçe ile itirazın kaldırılması talebinin reddine karar verilmesi ve uyuşmazlığın esası ile ilgili karar verilmediği için de alacaklı aleyhine kötüniyet tazminatına hükmedilmemesi gerekirken, İlk Derece Mahkemesi'nce yazılı şekilde karar verilmesi ve istinaf başvurusu üzerine Bölge Adliye Mahkemesi'nce başvurunun esastan reddine karar verilmesi doğru değil ise de neticede istemin reddedildiği ve bu husus yeniden yargılamayı gerektirmediğinden, ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 2019/... Esas, 2019/... Karar sayılı kararının kaldırılmasına, ... İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2018/... Esas, 2019/... Karar sayılı kararının düzeltilerek onanmasına karar verilmiştir.... (12. HD. 11.03.2020 T. E: 1244 , K: 2548) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- Takip sözlü kira sözleşmesine dayanmış olup, davalılar ile davalılar vekilinin beyanları karşısında kira alacağının varlığı yargılamayı gerektirdiği-...Davacı alacaklı vekili 23.05.2011 tarihinde başlattığı icra takibi ile 19.01.2011 tarihli sözlü kira sözleşmesine dayanarak 19.04.2009 ila 19.04.2011 tarihleri arasında ödenmeyen kira bedellerinin tahsili ile tahliye talebinde bulunmuştur. Ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu Y., kira sözleşmesi gibi bir evrak ile ilgisi olmadığını, borcunun bulunmadığını, imzasının olmadığını belirterek, borçlu H. ise alacaklının eşi ile aralarında satış sözleşmesinin olduğunu, satış sözleşmesinin tam bir muamma olduğunu dolayısıyla ile gayrimenkulün kira kontratının yasal olmadığını ifade ederek takibe itiraz etmişlerdir. Davalılar vekili yargılamadaki beyanında geçerli bir kira sözleşmesi olmadığını, adi satış sözleşmesinin cezai şartı niteliğinde bir kira akdi olduğunu ancak bu akdin gerçek bir kira akdi niteliğinde olmadığını tapu kaydının halen vekil edenleri üzerinde olduğunu beyan etmiştir. Takip sözlü kira sözleşmesine dayanmış olup davalılar ile davalılar vekilinin beyanları karşısında kira alacağının varlığı yargılamayı gerektirir. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile

davanın kabulü kararı yerinde görülmemiştir... (8. HD. 04.06.2018 T. E: 2017/14894, K: 13611) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

- **Kira parası yönünden uyuşmazlığın çözümlenmesinin yargılama yapılmasını gerektirmesi halinde, "itirazın kaldırılması"na ve "tahliye"ye karar verilemeyeceği-** 1.5.1981 tarihli kira sözleşmesinde (günün şartlarına göre zam yapılacaktır) hükmü yer almakla beraber, 10.000 TL olarak başlangıçta belirli kira parasına her yıl yapılacak zam oranı tesbit edilmemiştir. Alacaklı 22.000 TL üzerinden takip yapmıştır. Ancak, bu isteğini ve kira miktarının bu kadar olduğunu yazılı bir delile dayandırmamıştır. Borçlu kira parasına itiraz ederek "16.500 TL olarak" belirtilmiştir. Haziran-Temmuz ayları 1983 kira parasının 16.500 TL olarak kiralayana ödendiği ihtilafsız ise de, kiracı "kiralanan yerin işyeri olması nedeni ile kesilmesi zorunlu stopajın kiralayan tarafından ödeneceği düşüncesi ile kesinti yapmadan ödemede bulunduğunu ve Ağustos-Eylül 1983 aylarına ait kira paralarından %25 oranındaki gelir vergisi tutarı 4125 TL tutarını keserek gönderdiğini" savunmuş ve buna ait konutta teslim kayıtlı PTT, makbuzlarını ibraz etmiştir. Bu makbuzlara ve mevcut diğer delillere göre kira bedelinin stopaj dahil 16.500 TL olduğu benimsendiği takdirde, borçlunun temerrüdünden bahse imkan yoktur. Yukarıda belirtildiği gibi kira parasının 22.000 TL olduğuna dair yazılı bir sözleşme mevcut olmadığına nazaran, Haziran-Temmuz 1983 ayları kira parasının 16.500 TL olarak yatırılması kiralayana hak verir nitelikte görülmemiştir.

Şu durumda **en azından bu anlaşmazlığın kira parası yönünden çözümlenmesi yargılama yapılmasını zorunlu hale getirmiştir. O halde mevcut delil, iddia ve savunma karşısında "itirazın kaldırılması" ve "tahliye" kararı verilmesi isabetsizdir...** (12. HD. 24.4.1984 T. E:2310, K:4998) (<https://www.e-uyar.com> - Erişim: 22.01.2021)

*

• HMK. m. 187/(2)'deki "*herkesçe bilincen vakırlarla ikrar edilmiş vakırlar 'çekişmeli' sayılmaz.*" şeklindeki hüküm nedeniyle "*herkesçe bilinen (maruf ve meşhur) vakırların ayrıca ispatı gerekmez.* Çünkü bu vakırlar genel olarak 'herkesin bildiği' veya 'öğrenmesinin mümkün olduğu' vakırlardır. Örneğin; Gölcük depreminin, en son genel seçimlerin yapıldığı, 2. Dünya Savaşının yapıldığı tarih, güneşin senenin belli bir gününde hangi saatte doğup battığı vb.⁸ olaylar olup, bunların ayrıca taraflarca ispatı gerekmez.

*

Bir olayda;

• Alacaklı-kiralayan S... İNŞ. ve TİC. A.Ş. 01.07.2020 tarihinde İstanbul ... İcra Müdürlüğü'ne (Dosya No: 2020/...) başvurarak borçlu-kiracı K... OTELCİLİK ve BİLİŞİM

⁸ Ayrıntılı bilgi için bknz: KURU, B. Medeni Usul Hukuku El Kitabı, 2020, C: 1, s: 615 – ATALAY, O. Pekcanitez Usul C: 2, 2017, s: 1654 - ARSLAN, R./YILMAZ, E./AYVAZ, T. S./ HANAAĞASI, E. Medeni Usul Hukuku, 6. Baskı, 2020, s: 388 - BUDAK, A.C./KARAASLAN, V. Medeni Usul Hukuku, 4. Baskı, 2020, s: 237 - KURU, B. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 2016, s: 320 - PEKCANITEZ, H./ATALAY, O./ÖZEKES, M. Medeni Usul Hukuku, 14. Bası, 2013, s: 658

SİSTEMLERİ LTD. ŞTİ. hakkında “600.000,00 USD. (Asıl alacak) + 197.26 USD (Faiz) = 600.197.26 USD KİRA BORCU’nun ödenmesi ve TAHLİYE” istemli ‘*takip talebi*’nde bulunarak borçlu-kiracıya “Örnek:13 İHTARLI ÖDEME EMRİ” gönderilmesini talep etmiştir.

- ‘Örnek:13 İhtarlı Ödeme Emri’ni 09.07.2020 tarihinde alan borçlu K... OTELCİLİK ve BİLİŞİM SİSTEMLERİ LTD. ŞTİ., vekili vasıtasıyla ‘itiraz süresi içinde’ (16.07.2020 tarihinde) İstanbul ... İcra Dairesi’ne (Dosya No: 2020/...) başvurarak, taraflar arasındaki 29.09.2017 tarihli KİRA SÖZLEŞMESİ’nin ... maddesinde “*taraflardan kaynaklanmayan veya tarafların kontrolü dışında meydana gelen durumların m ü c b i r s e b e p* olarak öngörülmüş olduğunu, tüm dünya ile birlikte ülkemizde de yaşanan koronavirüs (Covid-19) salgınının da ‘*mücbir sebep*’ teşkil ettiğini, bu durumun kira borcunu ödeme yükümlülüğünü sona erdirdiğini” belirterek “*tüm borca, faize, faiz oranına, fer’ilerine ve tahliye talebine*” itiraz etmiştir.

- Borçlu-kiracının bu itirazı ile, ... 5. İcra Müdürlüğü’ndeki 2020/11393 sayılı icra dosyasındaki takibin durması üzerine, alacaklı-kiralayan 24.02.2020 tarihinde ... İcra Hukuk Mahkemesi’ne başvurarak “*itirazın kaldırılmasını ve tahliyeye karar verilmesini*” talep etmiştir.

Alacaklı-kiralayan vekili bu dilekçesinde özetle;

- “Borçlu-kiracının KİRA SÖZLEŞMESİ’nin 7.2.5 maddesi uyarınca ödenmesi gereken takip konusu kira bedelini ödemediğini, haksız olarak takibe itiraz ederek takibi durdurduğunu,

- Borçlu-kiracının ‘*kira sözleşmesi yönünden borca itiraz etmeyip, kira sözleşmesi dışındaki nedenlerle borçlu olmadığını*’ iddia ettiğini,

- Borçlu-kiracının ‘*kira sözleşmesine ayrıca ve açıkça itiraz etmediğini*’, hakkında açtıkları bu davada ‘*kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini İİK. 269 /c maddesinde belirtilen belgelerle kanıtlamak durumunda olduğunu*’ vs.”

ileri sürmüştür.

- Davalı-kiracı K... OTELCİLİK ve BİLİŞİM SİSTEMLERİ LTD. ŞTİ. vekili ‘*cevap dilekçesi*’nde özetle;

- “Taraflar arasındaki, kira bedelleri ile ilgili uyuşmazlık bulunduğunu, ... 11. Noterliği’nin 05.06.2020 tarih ve ... Yev. No’lu ihtarnamesi ile, davacı (kiralayan) şirkete ‘*Tüm dünya ile birlikte ülkemizde yaşanan koronavirüs salgını nedeniyle turizm sektörünün bundan olumsuz olarak etkilendiğini, TBK.m. 138 uyarınca edimler arasında aşırı ifa güçlüğü yaratıldığını, kira sözleşmesinin ... maddesinin uygulanması sonucu, kira bedellerinin ödenmeyeceği*’nin bildirildiğini,

- ... 11. Noterliği’nin 26.06.2020 tarih ve ... Yev. No’lu ihtarnamesi ile “*Kira bedellerinin ödenmeyeceği*”nin tekrar kiralayana bildirildiğini,

- Müvekkili şirket (kiracı) tarafından ... 12. Sulh Hukuk Mahkemesi’nde (Dosya No: 2020/...) açtıkları ‘*uyarlama davası*’nın sonucunun bekletici mesele yapılmasını,

- **KİRA SÖZLEŞMESİ**'nin ... maddesinin, kira bedellerini ödeme yükümlülüğünü açıkça sona erdirdiğini, bu konuda müvekkilinin temerrüde düşmemiş olduğunu, *koronavirüs salgının varlığını ispat için müvekkilinin 269/c'de bahsedilen yazılı belge sunmasına gerek bulunmadığının vs.*"

belirtmiştir.

- ... 16. İcra Hukuk Mahkemesi 24.12.2020 T. E: 2020/... ve K: 2020/... sayılı kararı ile;

".....Davalı-borçlu itiraz dilekçesinde borca ve faize itiraz ettiğini beyan etmiştir. Kira akdine itiraz etmeyerek kira akdini reddetmemiştir. Borçlunun iddiasının ispatı için İİK. 269/c maddesi uyarınca 'kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini' bildirerek itiraz etmişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmeye mecburdur. Davalı borçlu tarafından, 17.12.2020 tarihli duruşmada 'herhangi bir ödeme belgesinin bulunmadığı' belirtilmiştir. İncelenen dosya içeriğine ve anılan yasal düzenlemeye göre borçlu, kira akdinin içeriğine karşı itirazını bildirmediği gibi, kira sözleşmesindeki imzasını da açık ve kesin olarak reddetmediğinden, akdin uyumsuzluk konusu olmadığı, kabul etmiş sayıldığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu halde davalı-borçlunun, İİK.'nun 269/c maddesinde belirtilen belgelerle ödeme hususunu ispat etmesi gerekirken, bu anlamda bir belge ibraz edemediği görülmüştür. ... 12. Sulh Hukuk Mahkemesi'nde açılan uyarılama davasında 'tedbir kararı' verilmemiştir. Bu nedenle 'uyarılama davası' bekletici mesele yapılmamıştır.

Davalı borçlunun İİK. 269/c maddesi uyarınca belge ibraz etmediği, bu hali ile temerrüt koşullarının oluştuğu, itirazın kaldırılması gerektiği, bu nedenle davanın kabulü ile 'davalının ... 5. İcra Müdürlüğü'nün 2020/... sayılı dosyasına vaki itirazın kaldırılmasına ve takibin devamına, akdin feshi ile davalının kiracı olarak bulunduğu otel ve eklentilerinden oluşan turistik tesislerden tahliyesine..."

karar vermiştir.

Somut olayda;

Yıllık (01.11.2019- 01.11.2020 döneminde) kira bedeli 1.800.000 USD. olan (5) yıldızlı otel (G... R...T...) ve eklentilerinin kiracısı, -kendisine gönderilen 'Örnek: 13 ihtarlı Ödeme Emri' ile istenen 600.000 USD. (asıl kira borcu) + 197.26 USD. (Faiz) = 600.197.26 USD. takip konusu 'kira borcu'na-

- "Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de yaşanan pandemi nedeniyle **KİRA SÖZLEŞMESİ**'nin ... maddesinde öngörülen 'beklenmeyen hal' nedeniyle, kira borcunu ödeme yükümlülüğünün bulunmadığını",

- Ayrıca "**KİRA SÖZLEŞMESİ**'nin ... maddesinde 'Kiralayanın, kiracı'ya mücbir sebebin ortaya çıktığı tarihten 'Turizm Sezonu baz alınarak, kullanmadığı dönem için kirasını iade eder' düzenlemesinin yer aldığını ve **KİRA SÖZLEŞMESİ**'nin 'Tanımlar' başlıklı ...

maddesinde Turizm sezonunun 'her takvim yılının Nisan ayının 1. Günü ve Ekim ayının 31. günü arasını kapsayan dönem' olarak açıkça ifade edilmiş olduğunu", "kira sözleşmesinde açıkça madde altına alınan bu hususlar gözetildiğinde turizm sezonu baz alınarak faaliyet gösteren kiralananın söz konusu dönem için hiç bir kira borcu doğmayacağını"

ileri sürerek itiraz etmiştir.

Buna karşın, alacaklı kiralayanın talebini kabul eden ... 16. İcra Hukuk Mahkemesi 24.12.2020 tarihli kararında; "borçlu-kiracının itirazının kaldırılmasına ve kiralanan otel ve eklentilerinden tahliyesine" karar vermiştir.

Oysa ki yukarıda⁹ ayrıntılı olarak belirttiğimiz gibi; icra hukuk mahkemesi 'kısıtlı (dar) yetkili' bir mahkemedir. Bu nedenle, somut olayda gündeme gelen ve bütün dünyada olduğu gibi ülkemizde de turizm sektöründe çok olumsuz sonuçlar doğurmuş olan koronavirüs salgını;

-Mücbir sebep (TBK. m. 138) sayılır mı? 'Mücbir sebep' sayılırsa¹⁰ bunun varlığını kiracının icra hukuk mahkemesinde ispat etmesine gerek var mıdır?

- Koronavirüs salgını hem kira bedelleri ve hem de değerleri çok yüksek olan (5) yıldızlı otellerin kira bedellerinin ödenmesine etki eder mi?

- Etki ederse; bu salgın nedeniyle 'kira borcunu ödeme yükümlülüğü' tamamen mi sona erer yoksa kısmen mi sona erer?

- Kısmen sona ererse; kiracı 'kira bedelinin yüzde kaçını' ödemekten kaçınabilir?

- Otel, bu dönemde hiç açılmamışsa ya da belirli bir dönem için açılmışsa, kiracı kira bedelinin ne kadarını ödemekle yükümlü olur?

- Bu konuda kiracı ya da kiralayan tarafından mahkemede 'uyarlama davası' açılmışsa, kiracının ödemesi gereken kira miktarı 'uyarlama davası' sonucunda mı belirlenir?

- Kiralayana, kira bedelini kiracıya iade etme yükümlülüğü öngören kira sözleşmesi (madde 20.3) hükümlerine karşın, kiralayanın kira bedelini talep etme koşulları oluşmuş mudur?

şeklindeki soruların cevabını, icra hukuk mahkemesi, huzurundaki "itirazın kaldırılması ve tahliye kararı verilmesi" konusundaki uyuşmazlıkta, 'kısıtlı (dar) yetkili mahkeme' olduğu için- araştıramaz.

Yüksek mahkeme (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 8. Hukuk Dairesi ve 12. Hukuk Dairesi), yukarıda¹¹ sunduğumuz içtihatlarda açıklandığı gibi, bu gibi durumlarda icra hukuk mahkemelerinin "uyuşmazlığın çözümlenmesinin yargılama yapılmasına bağlı olması, buna karşın icra hukuk mahkemelerinin kısıtlı (dar) yetkili mahkeme olmaları nedeniyle yargılama yapmayı genel mahkemelere bırakması gerektiğini" ifade ederek, bu mahkemelerce 'alacaklının itirazın kaldırılması (ve tahliye) talebinin reddine' karar verilmesi gerektiğini" açık seçik vurgulamıştır.

⁹ Bknz: Yuk. dipn: 5-7

¹⁰ Bknz: Yuk. dipn: 8

¹¹ Bknz: s:3-27

Yerel mahkemenin, “kira akdinin içeriğine karşı itiraz bildirilmediği, akdin uyumsuzluk konusu olmadığı, bu durumda İİK m. 269/c’de belirtilen belgelerle ödeme hususunun ispat edilmesi gerektiği, ödemeye ilişkin belge sunulmadığından ve sulh hukuk mahkemesinde açılan uyarılama davasında tedbir kararı verilmediğinden bahisle temerrüt koşullarının oluştuğu” ve bu nedenle “itirazın kaldırılması isteminin kabulü ile kiralanan tahliyesine karar verilmesi gerektiğine” ilişkin vardığı sonuç kanımızca hatalıdır.

Çünkü kiracı, kira ilişkisini kabul etse dahi, itirazında belirttiği gibi, *salgın hastalığı ‘mücbir sebep’ olarak öngören (madde ...)* ve buna göre *kira bedelinin kiracıya iadesini dahi düzenleyen (madde ...)* özel hükümler içeren kira sözleşmesi gereğince, **“kira bedelinin, kiralayan tarafından istenip istenemeyeceği hususu yargılamayı gerektirdiğinden,** icra hukuk mahkemesince “itirazın kaldırılması (ve tahliye) talebinin reddine karar verilmesi” gerekir. Kira sözleşmesinin anılan ... maddesi, açıkça “Kiralayan, kiracı’ya mücbir sebebin ortaya çıktığı tarihten ‘Turizm Sezonu baz alınarak, kullanmadığı dönem için kirasını iade eder.’” şeklinde düzenlenmiş olduğundan, bu kayıt nedeniyle taraflar arasındaki kira sözleşmesinin *kayıtsız şartsız borç ikrarını* ihtiva ettiğinden söz edilemez. Bu kayıt nedeniyle, anılan kira sözleşmesi, İİK. m. 68/1 anlamında *borç ikrarını içeren bir belge* niteliğinde olmadığından, itirazın kaldırılması (ve tahliye) istemli davanın reddine karar verilmesi gerekir.