



KARAR TÜPHANESİ

Avukat Gülden YETİM tarafından, Sayıştay Uzman Denetçisi D. Selçuk Yetim'in katkılarıyla kurulan Sitemiz, hukuksal sorunlara ilişkin en hızlı ve kapsamlı çözümü tasarlanmıştır ve sürekli olarak güncellenmektedir.

Sitemizde;

- Yargıtay, Danıştay ve Sayıştay'ın güncel kararları, daire ve konularına göre tasarımlar ve özet içerikleriyle yayınlanmakta,
- Hukuki sorunlara ilişkin makalelere yer verilmektedir.
- Güncel arama motorumuzu kullanarak, soru ve kurum özelinde araştırma yapabilirsiniz.
- Soru, görüş ve önerileriniz için iletişim bölümünden bize ulaşabilirsiniz.

Yönetici

Av. Gülden YETİM

Adres: Reşit Galip Caddesi No:15/7 Çarşı

E-mail: av.guldenyetim@gr

YARGITAY

Hukuk Daireleri Kararları

Ceza Daireleri Kararları

DANISTAY

Danıştay Daire Kararları

SAYISTAY

Sayıştay Kararları

Anasayfa > Hukuk Daireleri Kararları > Kira (Tahliye / Kira Tespit) >

Kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesi halinde yeni malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açamayacağı hk.



Karar Özeti

DELİLLERİN TARTIŞILMASI VE GEREKÇE: Dava, kiracılık sıfatının tespiti istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekilince istinaf kanun yoluna getirilmiştir. Davacı ile dava dışı eski malik kiraya veren arasında 24.10.2014 başlangıç tarihli, 7 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmış, kiralanan 19.07.2016 tarihinde davalı tarafından satın alınmıştır. Kiralanan muz serası olup hasılat kirası hükümlerine tabidir. Davalı vekili tarafından kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmediği davalı tarafından da satın alınmadan önce bilinmediği gerekçesiyle istinaf kanun yoluna başvurulmuş ise de

İhale Hukuku Kararları
(Yargıtay - Sayıştay)

BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ

BAM Kararları

ANAYASA MAHKEMESİ

AYM Kararları

KURUL KARARLARI

KİK Kararları

Yüksek Fen Kurulu

Doğrudan Temin

Sitede Ara

Bütün Alanlarda



Bütün Kategorilerde



Ara

yeni malik yasa gereği sözleşmenin tarafı haline geldiğinden tapuya şerh verilmemesinin veya yeni malikin kiralamadan haberdar olup olmamasının önemi bulunmamaktadır. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 254 maddesinde "İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir düzenlemesi bulunmakta iken aynı düzenleme yasanın 276 maddesinde hasılat kiralalarına ilişkin de bulunmakta idi ki düzenlemeye göre kiracının sözleşmenin devamını isteyebilmesi yeni malikin kabulüne bağliyen 6100 sayılı TBK'nunun hem adi kiraya ilişkin hem genel hükümlerinde hem de hasılat kirasına ilişkin 357. ve devamı maddelerinde bilinçli bir şekilde eski düzenlemeye yer verilmemiş, TBK'nun 310. maddesinde (mahkeme kararında da belirtildiği üzere) sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağı düzenlemesi getirilmiştir. Yine eski kanunun 276. maddesinin karşılığı TBK'na konulmamış hasılat kiralalarına ilişkin 358. madde de ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça genel hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Buna göre 6098 Sayılı TBK 310 maddesinde kiralanan el değişmesi (satılması) durumunda yeni malik önceki malikle kiracı arasında yapılan sözleşmenin tarafı olarak kabul edilmektedir. Bu durumda yeni malik, eski malikle kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi hükümleri ile bağlıdır. Edinim tarihinden itibaren kiralaların kendisine ödenmesini isteyebilir. Yeni malik sözleşmeyi sona erdirmek istediğinde genel hükümlerde belirtilen koşullara uymak suretiyle sözleşmeyi feshedip dava açabilecektir. Yani yeni malikin dava açabilmesi için genel hükümlerdeki tahliye sebeplerine dayanması gerekecektir. Genel hükümlere tabi bir sözleşmeye konu yeri satın alan yeni malik edinim nedeniyle dava açamayacaktır. Tüm yukarıda belirtilen sebeplerle yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olabilmesi için kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesine veya yeni malikin kira sözleşmesinden haberdar olmasına gerek yoktur. TBK'nun 312. maddesinde kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilebileceğinin kararlaştırılabileceği yazılı ise de maddenin amacı gerekçesinde belirtildiği üzere yeni malikin TBK 350 ve devamı maddelerindeki ihtiyaç nedeniyle tahliye hükümlerine bile dayanamaması için konulmuştur. Bu durumda yeni malik satın almayla sözleşmenin tarafı olacak tapu siciline şerh verilmesi durumunda ihtiyaç nedeniyle tahliye nedenine bile dayanamayacaktır. Davaya konu taşınmaz hasılat kirasına tabi olduğundan konut ve çatılı işyerleri için düzenlenmiş bulunan ihtiyaç iddiasına dayalı davanın zaten dinlenmesi olanağı da bulunmamaktadır. Tüm bu nedenlerle yerinde görülmeyen istinaf başvurusunun esastan reddine karar vermek gerekmiştir.

Karar

ANTALYA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ

6. HUKUK DAİRESİ

Esas Numarası: 2017/729

Karar Numarası: 2017/774

Karar Tarihi: 25.09.2017

Anamur Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/725 Esas- 2017/223 Karar sayılı dosyası üzerinden yapılan istinaf başvurusu üzerine Dairemize gönderilen dosya incelendi;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

DAVA: Davacı vekili dilekçesinde, davacının davaya konu taşınmazın 1/2 hissesi üzerindeki muz serasını eski malik M. Ö.'den 24.10.2014 tarihli kira sözleşmesi ile 7 yıllığına kiraladığını, daha sonra taşınmazın satıldığını en son malikin davalı olduğunu, davalının kapı kilitlerini değiştirmek suretiyle kendisini seraya sokmadığını belirterek kiracılık sıfatının tespiti isteminde bulunmuştur.

SAVUNMA: Davalı davaya konu taşınmazı tapudan kontrol ettikten sonra aldığını, tapuda kiralamaya dair bir şerh bulunmadığını iyiniyetli 3. Kişi olduğundan kira sözleşmesinin kendisini bağlamayacağını belirterek davanın reddini savunmuştur.

İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI: Mahkemece "Türk Borçlar Kanununun 310.maddesinde; "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır." hükmü düzenlenmiştir. Dava konusu olan Mersin ili, Anamur ilçesi, Nasrettin köyü Hendek mevkii 32 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydı getirtilerek yapılan incelemesinde 1/2 hissenin maliki olan H. oğlu M. Ö. tarafından 03/05/2016 tarihinde bu hissenin dava dışı S. D.'ya devredildiği, yine aynı hissenin 04/05/2016 tarihinde hissenin maliki olan S. D. tarafından dava dışı S. K.'a devir edildiği ve S. K. tarafından da bu hissenin 19/07/2016 tarihinde davalı H. T.'e devredildiği anlaşılmıştır. Davacı vekili tarafından dava dilekçesi ekinde sunulan 24/10/2014 tarihli kira sözleşmesinin incelenmesinde davacının M. Ö., davalının M. D., kira sözleşmesinin konusunun ise tapuda M. Ö. adına kayıtlı Anamur ilçesi, Ören mahallesi Nasrettin mevki 32 parselin içindeki 1/2 hissenin içinde bulunan toplam 3600 m2'lik seranın 7 yıllığına toplam 90.000,00 TL para karşılığında M. Ö. tarafından kiracı M. D.'e kiralandığı, bu paranın 40.000,00 TL sinin peşin verip geri kalan 50.000,00 TL sinin de kiracı M. D.'in imzalamış olduğu 25/11/2014 tarihli ve 50.000,00 TL'lik bono senedi karşılığında ödeneceğinin belirtildiği, kira başlangıcının 24/10/2014 tarihinden başlayıp 24/10/2021 tarihinde sona ereceğinin belirtildiği, kiracı M. D.'in mal sahibinin haberi veya oluru olmadan üçüncü bir şahsa serayı kiraya veremeyeceğinin, mal sahibi M. Ö.'in kira süresi bitmeden önce araziyi birisine satacak olursa kira süresi olan 7 yıllık sürenin korunacağını yani araziyi alan kişiyi bu kira müddettini kabul ederek alacağını hükmü bağlandığı ve kiraya veren olarak M. Ö. ile kiracı M. D. ve şahitler O. T. ile A. P. tarafından kira sözleşmesinin imzalanmış olduğu anlaşılmıştır. Mahkememizce yapılan yargılamada kira sözleşmesinde taraf olan davacı M. D. ile tanık olarak dinlenen M. Ö. ve kira sözleşmesinde şahit olarak gösterilen ve yargılamada tanık olarak dinlenen O. T. ile A. P. tarafından 24/10/2014 havale tarihli kira sözleşmesi kabul edilerek sözleşme altında bulunan imzaların kendilerine ait olduğunu kabul etmişlerdir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 24/11/2015 tarihli 2015/6982 esas - 2015/10301 karar sayılı ilamında da belirtildiği üzere Türk Borçlar Kanunun 310.maddesi gereğince kiralananın el değiştirmesi sebebiyle artık yeni malik olan davalı H. T.'in sözleşmenin tarafı haline geldiği anlaşıldığından davanın kabulü ile davacı tarafın Mersin ili Anamur ilçesi Ören mahallesi Nasrettin mevkiinde kain 32 parsel sayılı taşınmaz içerisinde bulunan 3600 M2 lik muz serasındaki kiracılık sıfatının ve kiracılık sıfatının devam ettiğinin tespitine " karar verilmiştir.

DELİLLER: Tapu kaydı, kira sözleşmesi, tanık beyanları.

İSTİNAF SEBEPLERİ: Davalı vekili, davalının davaya konu taşınmazı tapudan kontrol ettikten sonra aldığını, tapuda kiralamaya dair bir şerh bulunmadığını iyiniyetli 3. Kişi olduğundan kira sözleşmesinin davalıyı

bağlamayacağını, davacının kira ilişkisini davalının bildiğini ispatlayamadığını, mahkemenin bu durumu kararda tartışmadığını, kira sözleşmesi adi olup ancak taraflarını bağlayacağını belirterek istinaf kanun yoluna başvurmuştur.

DELİLLERİN TARTIŞILMASI VE GEREKÇE: Dava, kiracılık sıfatının tespiti istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekilince istinaf kanun yoluna getirilmiştir. Davacı ile dava dışı eski malik kiraya veren arasında 24.10.2014 başlangıç tarihli, 7 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmış, kiralanan 19.07.2016 tarihinde davalı tarafından satın alınmıştır. Kiralanan muz serası olup hasılat kirası hükümlerine tabidir. Davalı vekili tarafından kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmediği davalı tarafından da satın alınmadan önce bilinmediği gerekçesiyle istinaf kanun yoluna başvurulmuş ise de yeni malik yasa gereği sözleşmenin tarafı haline geldiğinden tapuya şerh verilmemesinin veya yeni malikin kiralamadan haberdar olup olmamasının önemi bulunmamaktadır. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 254 maddesinde "İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir düzenlemesi bulunmakta iken aynı düzenleme yasanın 276 maddesinde hasılat kiralalarına ilişkin de bulunmakta idi ki düzenlemeye göre kiracının sözleşmenin devamını isteyebilmesi yeni malikin kabulüne bağlıyken 6100 sayılı TBK'nunun hem adi kiraya ilişkin hem genel hükümlerinde hem de hasılat kirasına ilişkin 357. ve devamı maddelerinde bilinçli bir şekilde eski düzenlemeye yer verilmemiş, TBK'nun 310. maddesinde (mahkeme kararında da belirtildiği üzere) sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağı düzenlemesi getirilmiştir. Yine eski kanunun 276. maddesinin karşılığı TBK'na konulmamış hasılat kiralalarına ilişkin 358. madde de ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça genel hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Buna göre 6098 Sayılı TBK 310 maddesinde kiralanan el değişmesi (satılması) durumunda yeni malik önceki malikle kiracı arasında yapılan sözleşmenin tarafı olarak kabul edilmektedir. Bu durumda yeni malik, eski malikle kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi hükümleri ile bağlıdır. Edinim tarihinden itibaren kiralara kendisine ödenmesini isteyebilir. Yeni malik sözleşmeyi sona erdirmek istediğinde genel hükümlerde belirtilen koşullara uymak suretiyle sözleşmeyi feshedip dava açabilecektir. Yani yeni malikin dava açabilmesi için genel hükümlerdeki tahliye sebeplerine dayanması gerekecektir. Genel hükümlere tabi bir sözleşmeye konu yeri satın alan yeni malik edinim nedeniyle dava açamayacaktır. Tüm yukarıda belirtilen sebeplerle yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olabilmesi için kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesine veya yeni malikin kira sözleşmesinden haberdar olmasına gerek yoktur. TBK'nun 312. maddesinde kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilebileceğinin kararlaştırılabileceği yazılı ise de maddenin amacı gerekçesinde belirtildiği üzere yeni malikin TBK 350 ve devamı maddelerindeki ihtiyaç nedeniyle tahliye hükümlerine bile dayanamaması için konulmuştur. Bu durumda yeni malik satın almayla sözleşmenin tarafı olacak tapu siciline şerh verilmesi durumunda ihtiyaç nedeniyle tahliye nedenine bile dayanamayacaktır. Davaya konu taşınmaz hasılat kirasına tabi olduğundan konut ve çatılı işyerleri için düzenlenmiş bulunan ihtiyaç iddiasına dayalı davanın zaten dinlenmesi olanağı da bulunmamaktadır. Tüm bu nedenlerle yerinde görülmeyen istinaf başvurusunun esastan reddine karar vermek gerekmiştir.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

Davalı vekilinin Anamur Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2016/725 esas, 2017/223 karar sayılı, 07.03.2017 tarihli kararının kaldırılmasına ilişkin yaptığı başvurunun esastan REDDİNE,

İstinaf yargılaması sırasında duruşma açılmadığından davacı yararına vekalet ücreti takdirine yer olmadığına,

Peşin alınan harcın mahsubu ile başkaca harç alınmasına yer olmadığına,

Davalı tarafça yapılan istinaf yargılama giderlerinin davalı taraf üzerinde bırakılmasına,

Kesin nitelikte verilen kararımızın taraflara tebliğinin yerel mahkemece yapılmasına dair,

HMK'nın 353/1-b/1 maddesi gereği duruşmasız yine HMK 362/1-b maddesi gereği kesin olarak oybirliği ile karar verildi. 25/09/2017

Bu sayfa 1684 kez görüntülendi.

- Karara ilişkin daha detaylı bilgi almak için soru / cevap kısmından bize ulaşabilirsiniz -



YARGITAY

Hukuk Daireleri Kararları
Ceza Daireleri Kararları

BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ

BAM Kararları

Karar Kütüphanesi

Mesafeli Satış Sözleşmesi
Gizlilik Koşulları
İptal, İade, Değişim
Kullanıcı Sözleşmesi
Banka Hesaplarımız
İletişim

DANİSTAY

Danıştay Daire Kararları

ANAYASA MAHKEMESİ

AYM Kararları

SAYIŞTAY

Sayıştay Kararları
İhale Hukuku Kararları (Yargıtay -
Sayıştay)

KURUL KARARLARI

KİK Kararları
Yüksek Fen Kurulu

Bu Sitede yeralan verilerin tamamı ihalekararisor.com' a ait olup. İzinsiz kopyalanması ve yayınlanması izni verilmemiştir.

Web Tasarım İntamor