

E. 2015/3907K. 2015/6643 T. 30.06.2015

* 6098 S.K.'YA GÖRE KİRACI ALEYHİNE MUACCELİYET ŞARTI DÜZENLENEMEMESİ (6098 S.K.'da Kiracıya Kira Bedeli ve Yan Giderler Dışında Başka Bir Ödeme Yükümlülüğü Getirilemeyeceği - Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Halinde Ceza Koşulu Ödeneceğine veya Sonraki Kira Bedellerinin Muaccel Olacağına İlişkin Anlaşmaların Geçersiz Olacağı)

* KİRA ALACAĞININ TAHSİLİ AMACIYLA BAŞLATILAN İTİRAZIN İPTALİ DAVASI (Davalı Borçlu Hakkında Muacceliyet Koşulu Uyarınca Dönem Sonuna Kadar Olan Kira Bedellerinin Talep Edildiği - 6098 S.K.'ya Göre Kira Bedellerinin Muaccel Olacağına İlişkin Anlaşmaların Geçersiz Olacağı/Muacceliyet Koşulu Gereğince İstenen Aylar Kirasının Değerlendirmeye Tabi Tutulamayacağı)

* KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI (6098 S.K.'ya Göre Kiracıya Kira Bedeli ve Yan Giderler Dışında Başka Bir Ödeme Yükümlülüğü Getirilemeyeceği - Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Halinde Ceza Koşulu Ödeneceğine veya Sonraki Kira Bedellerinin Muaccel Olacağına İlişkin Anlaşmaların Geçersiz Olacağı)

* İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN 6098 S.K.Ç DÜZENLEMELERİ (Kiracının TTK'da Tacir Olarak Sayılan Kişiler İle Özel Hukuk ve Kamu Hukuku Tüzel Kişileri Olduğu İşyeri Kiralarında 6098 S.K.'nın 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü Maddelerinin 1.7.2012 Tarihinden İtibaren 8 Yıl Süreyle Uygulanamayacağı - Sözleşme Serbestisi Gereği Kira Sözleşmesi Hükümlerinin Uygulanacağı)

6098/m. 346 6101/m. 2 2004/m. 67

ÖZET : Dava, kira alacağının tahsili amacı ile başlatılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir.

6098 S.K.'da Kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu düzenlenmiştir. Bu yasal düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur.

Kiracının Türk Ticaret Kanunun'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı da öngörülmektedir.

Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde kira bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde dönem sonuna kadar olan kira bedellerinin ödeneceğine ilişkin muacceliyet koşuluna yer verilmiştir. Yeni yasal düzenleme karşısında bu koşulun davalı kiracının sıfatına göre geçersiz hale geldiğinin kabulü gerekir.

Davalı borçlu hakkında başlatılan icra takibinde ödenmeyen kiralar ile muacceliyet koşulu uyarınca kira dönemi sonuna kadar olan kira bedellerinin de tahsili istenildiğine göre değerlendirmenin takip tarihi itibarıyla ödenmemiş muaccel kira alacağı üzerinden yapılması gerekir. Muacceliyet koşulu gereğince istenen aylar kirasının da değerlendirmeye tabi tutulması yeni yasal düzenleme karşısında doğru değildir.

DAVA : Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı itirazın iptali davasına dair kararın temyiz incelemesi duruşmalı olarak davalı tarafından süresi içinde istenilmekle gün tayin edilerek taraflara gönderilen davetiyelerin tebliğ edilmesi üzerine belli günde davalı vekili ile davacı vekili geldiler. Hazır bulunanların sözlü beyanları dinlendikten sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR : Dava, kira alacağının tahsili amacı ile başlatılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

1-)Dosya kapsamına toplanan delillere, delillerin mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına göre davalının aşağıdaki bendin kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde değildir.

2-)Davalının kira bedeline ilişkin temyiz itirazına gelince; Kiracı aleyhine düzenleme yasağı başlıklı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 346.maddesinde; kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun

Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçmişe etkili olma başlıklı 2.maddesinde; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştirildiği tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, aynı kanunun görülmekte olan davalara ilişkin uygulama başlıklı 7.maddesinde de; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76'ncı, faize ilişkin 88'nci, temerrüt faizine ilişkin 120'nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138'nci maddesinin görülmekte olan davalara da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Kiracıyı koruma amacıyla getirilen TBK.nun 346.maddesindeki bu yasal düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur. Bununla birlikte 6217 Sayılı Yasanın geçici 2.maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Yasanın 53.maddesine göre; kiracının Türk Ticaret Kanunun'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı da öngörülmektedir.

Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin 12. maddesinde kira bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde dönem sonuna kadar olan kira bedellerinin ödeneceğine ilişkin muacceliyet koşuluna yer verildiği görülmekte olup, yeni yasal düzenleme karşısında bu koşulun davalı kiracının sıfatına göre geçersiz hale geldiğinin kabulü gerekir.

Davalı borçlu hakkında başlatılan icra takibinde ödenmeyen Mayıs Haziran 2010 aylar kirası ile muacceliyet koşulu uyarınca 2011 yılı Nisan ayına kadar olan aylar kirasının da tahsili istenildiğine göre değerlendirmenin takip tarihi itibarıyla ödenmemiş muaccel kira alacağı üzerinden yapılması gerekirken, muacceliyet koşulu gereğince istenen aylar kirasının da değerlendirmeye tabi tutulması yeni yasal düzenleme karşısında doğru görülmemiştir.

Hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Yukarıda 2.bentte açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, Yargıtay duruşması için kendisini vekille temsil ettiren davacı yararına takdir olunan 1.100.-TL vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 30.06.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.