

- KİRA ALACAĞININ TAHSİLİ
- YETKİLİ İCRA MAHKEMESİ
- İTİRAZIN KALDIRILMASI İSTEMİ

- İCRA VE İFLAS KANUNU (İİK) (2004) Madde 269/c
- İCRA VE İFLAS KANUNU (İİK) (2004) Madde 68
- İCRA VE İFLAS KANUNU (İİK) (2004) Madde 62
- İCRA VE İFLAS KANUNU (İİK) (2004) Madde 63

"İçtihat Metni"

Taraflar arasındaki "itirazın kaldırılması" talebinden dolayı yapılan yargılama sonunda; Bursa 2. İcra Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 16.10.2012 gün ve 2012/406 E., 2012/719 K. sayılı kararın incelenmesi davacılar vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 09.04.2013 gün ve 2013/4234 E., 2013/6478 K. sayılı ilamı ile;

"...Davacı alacaklılar tarafından davalı borçlular hakkında kira alacağı nedeniyle başlatmış olduğu icra takibi nedeniyle düzenlenen ödeme emrine borçlular tarafından itiraz edilmesi üzerine davacı alacaklı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve takibin devamı isteminde bulunmuştur. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. Taraflar arasında imzalanan 01.09.2006 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı alacaklılar vekili anılan kira sözleşmesine dayanarak 15.3.2012 tarihinde başlattığı icra takibinde 2012 yılı Ocak ayı kira bedeli ile 01.02.2012 muacceliyet tarihli toplam onbir ay kira bedelinin tahsilini istemiştir. Davalı borçlular süresinde verdiği borca itiraz dilekçesinde; müvekkilinin alacaklıya hiçbir şekilde borcu olmadığını, ayrıca süresinde kiralayana sözlü bildirim yapmak suretiyle 31.01.2012 tarihinde taşınmazı boşalttıklarını belirtmiştir. İtirazın kaldırılması istemiyle açılan işbu dava sonunda mahkemece; takip, kira sözleşmesinden kaynaklanan kira alacağına dayalı genel haciz (örnek7) yoluyla ilamsız icra takibi olup, takibe dayanak kira sözleşmesinin İ.İ.K.nun 68.maddesi anlamında belge sayılmadığı, tahliye talebi olmadığı halde (örnek7) yerine (örnek 13) ödeme emri düzenlenip gönderilmesinin takibin niteliğini değiştirmedeği, borçluların itirazı üzerine takibin durduğunu ve bu durumda davacı alacaklılar tarafın alacağının varlığını ve miktarını tespiti yargılamayı gerektirdiği, dar yetkili olan mahkemece bu konuda yargılama yapılmasının yasal olarak mümkün olmadığı gerekçesiyle istemin reddine karar verilmiştir. İİK 269/2 maddesinde ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu yedi gün içinde itiraz sebeplerini 62.madde hükümleri dâhilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak ret etmez ise akdi kabul etmiş sayılır. İcra İflas Kanununun 269/c maddesine göre borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek İtiraz etmiş ise, itiraz sebeplerini açıkça bildirmek ve ödeme konusundaki itirazını noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge ile ispat etmeye mecburdur. Somut olayda; davalı borçlular süresinde verdiği itiraz dilekçesinde; kira ilişkisine, alacaklının kiralayan ve borçlunun da kiracılık sıfatına, kira miktarına itiraz etmemiştir. Borçlunun kira ilişkisine ve kira miktarına açıkça karşı çıkmaması karşısında İİK.nun 269/2. maddesi gereğince kira ilişkisinin ve kira miktarının kesinleştiğinin kabulü gerekir. Bu durumda davalı borçlu ödeme savunmasını İİK'nun 269/c maddesindeki belgelerle kanıtlamalıdır. Bu yönüyle uyuşmazlığın yargılamayı gerektirir bir yönü bulunmadığından mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir..."

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüldü: Dava, kira alacağının tahsiline yönelik icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve icra inkar tazminatı istemine ilişkindir.

Davacı alacaklılar vekili, davalı kiracılar aleyhine Bursa 14.İcra Müdürlüğünün 2012/2600 E. sayılı dosyasından başlatılan icra takibi nedeniyle davalılara ödeme emri gönderildiğini, davalılar tarafından taşınmazın tahliye olunduğundan bahisle borca itiraz edildiğini, bu itiraz sonucunda da icra takibinin durduğunu, davalı-kiracılar hakkında yapılan icra takibinin yazılı kira sözleşmesine dayandığını, kiracıların imzaya itiraz etmedikleri gibi, akdi ilişkiyi de kabul ettiklerini, kira bedeline de bir itirazda bulunmadıklarını, bu durumda davaya dayanak yapılan kira kontratının İİK.nun 68.maddesi anlamında belge niteliğini kazandığını, Ocak 2012 tarihinden itibaren kontratın 18.maddesi gereği TEFE - TÜFE oranında yapılan artışlar sonucu aylık kira bedelinin net 33.333.00-TL'ne ulaştığını, davalıların Ocak 2012 tarihinde sözleşmenin 18.maddesinde belirtilmiş olan TEFE- TÜFE oranında zam yapılmadan sadece 30.000.00-TL yatırdıklarını, Şubat ayından sonra ise her hangi bir ödeme yapmadığından sözleşme gereği diğer aylara ait kira bedellerinin de muaccel hale geldiğinden dava konusu icra takibini yapma mecburiyeti doğduğunu belirterek; itirazın iptaline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalılar vekili, müvekkillerinin 5 yıllık süresi biten kira sözleşmesine konu taşınmazı 01.11.2011 tarihinde kiralayana sözlü bildirim yapmak suretiyle 31.01.2012 tarihinde boşaltmış olduklarını, davacıların kira borçlarının bulunmadığını, buna rağmen davacıların kira sözleşmesinin muacceliyet şartına dayanarak ödenmeyen kira bedelleri ile muaccel bir yıllık kira bedellerinin tahsili için icra takibi başlatmasının usul ve yasaya aykırı olduğunu belirterek davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir. Yerel mahkemece, takibin, kira sözleşmesinden kaynaklanan kira alacağına dayalı genel haciz (örnek7) yoluyla ilamsız icra takibi olup, takibe dayanak kira sözleşmesinin İ.İ.K.nun 68.maddesi anlamında belge sayılmayacağı, bu durumda davacı alacaklı tarafın alacağının varlığını ve miktarının tespitinin yargılamayı gerektirdiği, dar yetkili olan icra hukuk mahkemesince bu konuda yargılama yapılması yasal olarak mümkün olmadığı gerekçesiyle; davanın reddine dair verilen karar, davacı alacaklı vekilinin temyizi üzerine, Özel Dairece yukarıda açıklanan gerekçelerle bozulmuş; mahkemece, önceki kararda direnilmiştir.

Direnme hükmünü, davacılar vekili temyiz etmiştir. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kiralayan ile kiracı arasında adi yazılı şekilde yapılan kira sözleşmesinin İİK.nun 68. ve 269/c maddesinde düzenlenen belgelerden olup olmadığı, varılacak sonuca göre icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılmasına ilişkin dava açılıp açılmayacağı noktasında toplanmaktadır. Öncelikle, uyuşmazlığın çözümüne etkili yasal düzenlemelerin irdelenmesinde yarar bulunmaktadır.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68.maddesinde itirazın kesin olarak kaldırılması; 62 ve bu maddeye atıfla 63.maddelerinde ise itirazın süresi, şekli ve sebepleri düzenlenmiştir. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun "İtirazın kesin olarak kaldırılması" başlıklı 4949 sayılı Kanun ile değişik 68. maddesinin ilk üç fıkrasında; "Talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenitse, alacaklı itirazın kendisine tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Bu süre içerisinde itirazın kaldırılması istenilmediği takdirde yeniden ilâmsız takip yapılamaz. Borçlu itirazını varit gösterecek hiçbir belge ibraz edemezse tetkik mercii itirazın kaldırılmasına karar verir.

İtiraz birinci fıkrada gösterilen senet veya makbuz yahut belgeye müstenit ise itirazın kaldırılması talebi reddolunur." hükmü yer almaktadır. Yine, aynı Kanunun "Kira akdi dışındaki itirazlar ve tahliye" başlıklı 269/c maddesinde;

"Borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, 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 etmeğe mecburdur. Senet veya makbuzun alacaklı tarafından inkarı halinde 68 inci madde hükmü kıyasen uygulanır.

Merciin tahliye mütedair kararının infazı için kesinleşmesi beklenmez. Ancak tahliye için, kararın borçluya tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren ongün geçmesi lazımdır. Borçlu tahliye kararı hakkında 36 ncı madde hükmünden faydalanabilir." Hükmüne yer verilmiştir.

Bu açık hükümler gözetilerek somut olay ele alındığında; itirazın kaldırılması istemine konu takibin dayanağı, yazılı kira sözleşmesidir. Takip talepnamesinde, alacaklı ödenmeyen kira bedellerini istemektedir. Borçlu/kiracı herhangi bir belgeye dayanmaksızın takibe itiraz ederek, borcu olmadığını ileri sürmüştür. Borçlular takibe itiraz ederken, alacaklının da dayandığı yazılı kira sözleşmesinin varlığına ve imzaya itiraz etmemiş, kısmi itirazını ise 01.11.2011 tarihinde kiralayana sözlü bildirim yapmak suretiyle kiralananı 31.01.2012 tarihinde boşaltmış oldukları ve davacılara kira borçlarının bulunmadığını savına dayandırmıştır. Takibe konu kira sözleşmesine davalı/borçlular karşı çıkmadığından alacaklının takibi, İcra ve İflas Kanunu'nun 68/1 maddesi anlamında "imzası ikrar edilen ve borç ikrarını içeren bir belgeye" dayanmaktadır.

Takibe konu kira bedeli ve faiz dışındaki hususlar alacaklı kiralayanın da kabulünde olduğuna göre taraflar arasında kira sözleşmesinin varlığı ve özel şartları hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Taraflar arasındaki uyumsuzluk, sadece sözleşmede belirlenen esaslar çerçevesinde kiracı tarafından taşınmazın 31.12.2011 tarihinde tahliye edileceğine dair bildirimde bulunulup bulunmadığı, varılacak sonuca göre davacı alacaklının kira alacağının bulunup bulunmadığı hususundadır.

Dar yetkili İcra Mahkemesi, itiraz ederken sebeplerini ayrıntısıyla bildiren borçlunun itirazlarının kaldırılıp kaldırılmayacağına karar verirken, tarafların kabulünde olan bu sözleşme hükümlerini değerlendirmek ve ayrı bir yargılama da gerektirmediğinden bu sözleşme üzerinden tarafların sav ve savunmalarını incelemek durumundadır. Nitekim, Hukuk Genel Kurulunun 06.04.2005 gün 2005/6-192 E. 2005/224 K.; 22.12.2004 gün 2004/12-760 E. 2004/729 K. ve 10.04.2002 gün 2002/12-288 E. 2002/306 K. sayılı kararlarında da aynı husus benimsenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamaların ışığında dava konusu taşınmazı 31.12.2011 tarihinde tahliye edeceğini davacıya bildirdiğini kanıtlayamayan davalı, icra takibine konu kira parasını ödediğini de İİK'nun 269/c maddesinde sayılan belgelerden birisiyle kanıtlayamadığına göre, itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, açıklanan hususlar göz ardı edilerek, salt icra mahkemesinin dar yetkili olduğundan bahisle ve kanuna yanlış anlam vermek suretiyle talebin reddine karar verilmesi doğru değildir. O halde, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak

gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

S O N U Ç : Davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 22.06.2016 gününde oybirliği ile karar verildi.