



T.C.
YARGITAY

3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/6595

Karar No: 2019/2530

Karar Tarihi: 25-03-2019

YARGITAY KARARI

YARGITAY KARARI

MAHKEMES :SULH HUKUK MAHKEMES

Taraflar arasındaki asıl dava olan alacak ve kar 1 dava olan tazminat davalarının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davaların reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde taraflarca temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki ka ıtlar okunup gere i dü ünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı, dava dilekçesinde özetle; 2014 Mayıs ayında davacıya ait evi kiraladıklarını, k1 ayında ya mur ya masıyla tavanın ve duvarların küflenmeye ba ladı nı, davalıya bildirilmesine ra men gerekli tadilatın yapılmadı nı, mevsimin k1 ve çocukların okula gitmesi nedeniyle ta nınamadı nı, Haziran ayında 1050 USD yakıt parası alındı nı, 12 saat söylenmesine ra men kaloriferin 4-5 saat yakıldı nı, 460 çuvaldan 140 çuval kaldı nı, 14.04.2015 te 826 TL ta nıma bedeli ödeyerek ta ndı nı, evin durumu nedeniyle sık sık sa lık sorunları ya anması ve çocuklara iddet uygulaması nedeniyle davacıyı ikayet etti ini belirterek oturulamaz durumda olmasına ra men kaldıkları eve ödedikleri 11 aylık kira kar ılı ı 4400 TL'nin, kalan 140 çuval yakıtın bedelinin 1/3'ünün, nakliyeye ödenen 826 TL'nin ve e yalarda rutubet ile ta nımadan kaynaklı olarak meydana gelen zararın davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmi tir.

Davalı cevap ve kar 1 dava dilekçelerinde özetle; sözleşme feshine yahut hasar ve ayıba ili kin kendisine bildirim yapılmadı nı, teslim tutana nda temiz ve kullanıma uygun teslim edildi nin yazıldı nı, özensiz kullanımdan kiracının sorumlu olaca nı, tespit edilen katı yakıtın kendi kullanımı için bulundurdu u yakıt oldu unu, kiracının sözleşme nin feshi yönünde herhangi bir ihtarda bulunmadı nı, kira sözleşme si incelendi inde kiracının en son 01/12/2014 tarihinde aylık kirayı ödedi ini ve dört aylık toplam 1600,00 TL kira alaca nın bulundu unu, kira sözleşme sinin iki yıllık yapıldı nı, kiracının sözleşme ye uymayarak erken tahliye etti ini belirterek davanın reddine ve tekrar kiraya verene kadar hak mahrumiyetine u rayaca ndan olu an zararın ve dört aylık kira bedelinin tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmi tir.

Mahkemece; kusurlu bir davranı ıyla kullanımı engellemedi i sürece, kiracının kendisinden kaynaklanan zorlayıcı bir nedenle kiralananı kullanamasa veya sınırlı ekilde kullansa bile, kira parasının tamamını ödemek zorunda oldu u, davacının bilirki i raporuyla kullanılamaz durumda olan bu eve katlanma mecburiyeti olmadı ı, kar 1 davacının i bu durumda kusurunun olmadı ı anla ıldı ndan oturulan süre boyunca aldı ı kira ücretini davacıya geri iade etme yükümlülü ü olmadı ı, yine davacının kiralananı bu durumda kullanılmaya devam etmesi kendisinden beklenemeyece inden her iki davanın reddine karar verilmi ve hüküm taraflarca temyiz edilmi tir.

Taraflar arasında 01/05/2014 tarihli aylık 400 TL bedelli kira sözleşme si bulunmakla uyu mazlık asıl davada, davacının dava dilekçesine konu etti i geriye dönük kira bedellerini, tespit dosyasında belirtilen yakıt bedelini, rutubet ve ta nımaya ba lı e ya zararını ve nakliye giderini talep edip edemeyece i; kar 1 davada ise, davalı kar 1 davacının kira alaca ı ile makul süre tazminatı alaca nın

bulunup bulunmadı ı noktalarındadır.

1- Asıl dava bakımından; davacının dava dilekçesinde bildirdi i iddialar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 304. ve devamındaki maddeler do rultusunda kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumlulu u kapsamında düzenlenmekte olup TBK'nın 305. maddesi uyarınca "kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi di er seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır." Mahkemece aldırılan bilirki i raporundaki de erlendirme dikkate alındı ında kiralananın davacının iddiası sonucu tespit edilen ayıplar önemli ayıp niteli inde olup kiracının kiralananı tahliyesi TBK m.305/2 kapsamında de erlendirilmelidir.

Yine TBK'nın 307. maddesine göre "kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlı ı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından ö renilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir." Ancak burada ayıbın kiracı tarafından kiraya verene ihtar edilmesi gerekir. Bu ihtarın yapıldı ı dava dosyası kapsamında anla ılamadı ı gibi ödenen kira bedellerinin iadesi yahut bundan indirim yapılması mümkün de ildir. Di er talepler ise ispat yükü üzerine dü en davacı tarafından ispat edilememi tir. Bu do rultuda mahkemece yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmi olmasi do ru olmamı ise de sonuç itibariyle do ru olan yerel mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle gerekçesi düzeltilerek onanmasına karar vermek gerekmi tir.

2-Kar ı dava yönünden yapılan temyiz incelemesinde ise kira bedelinin ödendi ini ispat yükü kiracıya yani davacı kar ı davalıya aittir. Daha önce de izah edildi i üzere taraflar arasında kira sözleşmesi bulundu u ve aylık kira bedelinin miktarı uyu mazlık konusu de ildir. Kiracı tarafından kiraya verenin dava konusu etti i kira bedellerinin ödendi i ispat edilmemi tir. Dolayısıyla kiracı, tahliye tarihine kadar kira bedelinden sorumlu olacaktır. Ancak kiracının kiralananı tahliyesi TBK m.305 uyarınca haklı nedene dayandı ından davalı kar ı davacının makul süre tazminatına ili kin talebi yerinde de ildir. Bu açıklamalara göre de erlendirme yapılarak ödendi i ispatlanamayan kira bedelleri bakımından davanın kısmen kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle kar ı davanın tümünden reddi do ru görülmemi ve bozmayı gerektirmi tir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle asıl dava yönünden davacının temyiz itirazlarının reddi ile yerel mahkeme kararının gerekçesi düzeltilerek ONANMASINA, ikinci bentte açıklanan nedenlerle davalı kar ı davacının temyiz itirazının kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gere ince davalı kar ı davacı yararına BOZULMASINA ve pe in alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gere ince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 25/03/2019 tarihinde oy birli iyle karar verildi