



T.C.
YARGITAY

3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2018/3080

Karar No: 2018/6171

Karar Tarihi: 31-05-2018

YARGITAY KARARI

YARGITAY KARARI

Davacı ... İşl.Koop. ile davalı ... aralarındaki kiralananın tahliyesi davasına dair ...(...) Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 25/11/2015 günlü ve 2015/193 E. - 2015/615 K. sayılı hükmün onanması hakkında dairece verilen 18.09.2017 günlü ve 2017/4165 E. - 2017/12105 K. sayılı ilama karşı davacı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiştir.Düzeltilme isteğinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

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

Davacı; davalı kiracının taşınmazı 01.04.2015 tarihinde tahliye etmeyi taahhüt ettiğini, ihtara rağmen taahhüt edilen tarihte kiralananın tahliye edilmediğini ileri sürerek, davalının kiralanan taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini istemiştir.Davalı; davanın süresinde olmadığını savunarak, davanın reddini dilemiştir.Mahkemece, davanın taahhüt edilen tahliye tarihi olan 01.04.2015 tarihinden itibaren 1 aylık yasal sürede açılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hükmün davacı vekili tarafından temyizi üzerine Dairemizce 18.09.2017 gün ve 2017/4169 Esas ve 2017/12105 Karar sayılı ilamı ile mahkeme kararının onanmasına karar verilmiş, Dairemiz kararına karşı davacı vekili tarafından karar düzeltme isteminde bulunulmuştur.

Yeniden yapılan inceleme sonucunda; 6098 sayılı TBK'nun 352/1. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir.Taahhüt nedeniyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihten başlayarak bir (1) ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir.

6098 sayılı TBK'nun dava süresinin uzaması başlıklı 353. maddesine göre; Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.Kanun hükmünün manasını tayin etmekte ilk esas, metnin meydana geldiği sözlerden çıkan manadır ve ancak bu şekilde metne verilmesi gereken mana, hükmün kanuna konulmasıyla güdülen gayeye aykırı neticeler doğuracak olduğu takdirde lafzından çıkan mana yerine, kanunun ruhundan çıkan manaya göre hüküm verilmesi gerekir ki, bu durum MK.nun 1.maddesinde kabul edilen, kanun lafzıyla ve ruhuyla temas ettiği bütün meselelere tatbik olunacağı kaidesinin neticelerindendir. (T.C.YARGITAY İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME GENEL KURULU, 27.03.1957 tarih ve 1957/1 esas, 1957/3 sayılı Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararı) Kanunun yorumu, kanun metninin anlamıdır ve ruhudur. Bu ruh, kanun kuralının izlediği gayeden çıkarılır. Buna, gai (amaçsal) yorum ve kanun kuralının amacına göre yorumu denilir. Bir kanun hükmünün, kanuna konuluş amacına aykırı bir sonuç doğuracak şekilde yorumlanması, hukuk ilkelerine ve kanunun hem sözü ile hem de özü ile uygulanmasını öngören Medeni Kanunun 1. maddesine uygun düşmez. (T.C.YARGITAY İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME GENEL KURULU, E. 1996/1, K. 1997/1, T. 22.2.1997) 6098 sayılı TBK' nun "Dava süresinin uzaması" başlıklı 353. maddesinde tahliye nedenleri bakımından bir sınırlama ve tahdit getirilmemiş olup TBK' nun 350. maddesinde düzenlenen ihtiyaç nedenine, TBK' nun 352/1 maddesinde düzenlenen taahhüde, TBK' nun 352/2. maddesinde düzenlenen iki haklı ihtara dayalı tahliye davalarına, TBK' nun 352/3. maddesinde düzenlenen kiracının aynı

şehirde başka konutu olması nedenlerine dayalı tahliye davalarına ilişkin dava süresinin uzamasına dair genel düzenleme yapıldığı ve yapılan düzenleme ile TBK' nun 352/1. maddesinde düzenlenen taahhüde dayalı tahliye davaları için ayırık tutulmadığı bu defaki incelemeden anlaşılmıştır. Somut olayda; taraflar arasında imzalanan 01.04.2014 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiracı; 16.05.2014 tanzim tarihli taahhütname ile taşınmazı 01.04.2015 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt etmiştir. Davacı, 02.02.2015 tarihli ihtarname ile kiralananın taahhüt edilen tarihte tahliye edilmesini istemiş, ihtar davalıya 13.02.2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesi uyarınca kiraya veren 01.04.2014-01.04.2015 dönemi sona ermeden 13.02.2015 tebliğ tarihli ihtarname ile dava açacağını davalıya bildirdiğine göre, bildirim takip eden uzayan kira yılı sonu olan 01.04.2016 tarihine kadar dava açılabilir. Bu durumda 15.05.2015 tarihinde açılan dava süresinde olup, mahkemece davanın esastan incelenmesi gerekirken süresinde açılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

Ne var ki; mahkeme kararının açıklanan bu gerekçe ile bozulması gerekirken, zuhulen onandığı anlaşılmıştır. SONUÇ; Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı tarafın karar düzeltme isteğinin kabulü ile Dairemizin 18.09.2017 gün ve 2017/4169 Esas ve 2017/12105 Karar sayılı onama kararının kaldırılmasına, Didim(Yenihisar) Sulh Hukuk Mahkemesinin 25.11.2015 günlü ve 2015/193 Esas-2015/615 Karar sayılı ilamının HUMK.nun 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 31.05.2018 tarihinde oybirliğiyle