

Esas No : 2024/4354

Karar No : 2025/3751

T. C.
Y A R G I T A Y
3. H U K U K D A İ R E S İ

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A
Y A R G I T A Y İ L Â M I

Esas No : 2024/4354

Karar No : 2025/3751

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Ankara 14. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 12.09.2024

SAYISI : 2022/434 E., 2024/442 K.

DAVACI :

DAVALILAR :

BİRLEŞEN 2005/164 E. SAYILI DAVADA

DAVACILAR :

DAVALILAR :

BİRLEŞEN 2006/183 E. SAYILI DAVADA

DAVACILAR :

DAVALILAR :

DAVA TARİHLERİ : 04.06.2004 - 12.04.2005 - 12.04.2005

Mahkeme kararı asıl ve birleşen 2005/164 E. sayılı davada davalılar-Birleşen 2006/183 E. sayılı davada davacılar vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

1.Asıl davada davacı kiracı vekili; davacının 05.06.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalılardan 5 yıllığına düğün salonu kiraladığını, belediyece inşaat ruhsatına uygun olmadığı gerekçesiyle hali hazırda yaklaşık 750 m² olan kiralananın yıkılarak ruhsata uygun hale getirilmesinin istendiğini ve kiralanan yer için düğün salonu işletme ruhsatı verilmediğini, durum davalılara bildirilip rızaları ile kiralananın yıkılarak inşaat ruhsatına uygun hale getirildiğini, kullanım alanının yarı yarıya azaldığını ve taraflar arasında yapılan görüşme sonucunda kira bedelinin 1.500,00 TL olarak kararlaştırıldığını, ancak bu anlaşmanın yazılı hale getirilmediğini, kullanım alanındaki azalmadan dolayı zarara uğradığını, kiralananadaki ayıptan dolayı işyeri açma ruhsatının 20.02.2001 tarihinde alınabildiğini, ruhsatın alındığı tarihe kadar kiralananandan faydalanılamadığını, davalılar tarafından kira sözleşmesinin bitimine 10 gün kala kira bedellerinin eksik olarak ödendiği iddiasıyla davacı aleyhine icra takibi başlatıldığını ileri sürerek; fazlaya dair haklar saklı kalmak kaydıyla, 05.06.1999 tarihinden itibaren kira bedelinin 1.500,00 TL'ye indirilmesini ve davacının uğradığı zararlardan dolayı 10.000,00 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalılardan tahsilini talep etmiştir.

2.Birleşen 2005/164 Esas sayılı davada davacılar Hasan ve Celalettin vekili; kira sözleşmesinde düğün salonu için yapılacak tadilat ve dekorasyonun kira bedelinden mahsup edileceğinin ve ayrıca işyeri

Esas No : 2024/4354

Karar No : 2025/3751

ruhsatı alınana kadar kira bedeli talep edilmeyeceğinin kararlaştırıldığını, 25.000,00 TL dekorasyon masrafı yapıldığını, davalıların kira süresinin dolmasına az bir süre kala 5 yıllık eksik ödenen kira bedelinin tahsili için icra takibi başlattıklarını, kira sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin yıkım öncesinde daha geniş olarak teslim alınan kiralanan için olduğunu, kiralananın yarısının yıkıldığını ileri sürerek, davacı kiracı ve kefilin takip dolayısıyla davalılara borçlu olmadığının tespitini talep etmiştir.

3.Birleşen 2006/183 Esas sayılı davada davacı kiraya verenler vekili; 12.000,00 TL demirbaş bedeli düşüldükten sonra 2001 yılı Mayıs ayından itibaren ödenmemiş kira bedellerinin tahsili gerektiğini, kira sözleşmesi 5 yıl süreyle yenilenmesine rağmen davalı kiracı Hasan tarafından kiralananın anahtarları icra dosyasında teslim edilerek kiralananın tahliye edildiğini, kiralananın yeniden kiraya verilmesi ile arada geçen süre kira bedelinin tahsili gerektiğini, kiracının tüm bedelden, kefilinin ise 5 yıllık sözleşme boyunca doğan borçtan sorumlu olduğunu ileri sürerek, kira alacaklarının tespiti ile toplam 70.000,00 TL kira alacağının muaccel olduğu tarihlerden itibaren bankalarca uygulanan en yüksek işletme kredi faizi oranında temerrüt faiziyle birlikte tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

1.Asıl ve birleşen 2005/164 E. sayılı davada davalılar vekili; davanın zamanaşımına uğradığını, kiralananın kiracıya kullanıma hazır biçimde teslim edildiğini, davacının kiralananı 5 yıldan fazla süre kullandığını ve sözleşmeyi fesih hakkını kullanmadığını, kira sözleşmesi yenilediğinden davacının tazminat ve kira bedelinden indirim haklarından feragat etmiş sayılması gerektiğini, kiracının sözleşme tarihinden itibaren kira bedelinin indirilmesini talep edemeyeceğini, kiralanan yerin alanının 750 m² olmadığını ve bu yönde bir taahhüt bulunmadığını, kiralananın durumunun tapu kayıtları ve projesinde belirlendiğini, kiralanda ayıp ya da sözleşmeye aykırılık olmadığını, bu hususta bir ihbarda bulunulmadığını, davacının düğün salonu olarak kiraladığı yere belli bir süre ruhsat alamamasından davalıların sorumlu tutulamayacağını, taraflar arasında kiranın indirilmesi konusunda da hiçbir anlaşma yapılmadığını savunarak, davalının reddini istemiştir.

2. Birleşen 2006/183 E. sayılı davada davalılar vekili davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemece verilen 10.03.2010 tarihli kararla; asıl davanın reddine, birleşen 2005/164 E. sayılı menfi tespit davasında davacıların 35.572,57 TL asıl alacak ile 31.244,77 TL işlemiş faizinden sorumlu olmadıklarının tesbitine, birleşen 2006/183 E. sayılı davada ise 31.468,00 TL kira alacağı ile 10.418,00 TL'nin davalılardan Celalettin'in sorumluluğu 12.382,00 TL asıl alacak ile 5.843,00 TL işlemiş faizle sınırlı olmak üzere davacı-birleşen dava davalılarından tahsiline karar verilmiş; hüküm, taraflarca temyiz edilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1. Yargıtay (Kapatılan) 13. Hukuk Dairesinin 27.12.2011 tarihli ilamıyla; tarafların sair temyiz itirazları reddedildikten sonra, hükme esas alınan bilirkişi raporunda 01.01.2004 ile 14.05.2004 tarihleri arasındaki kira bedelinin hesaplanmadığı, kiracının tahliye tarihi olan 23.03.2005 tarihine kadar kira bedeli ve işlemiş faizinden sorumlu olduğu, ayrıca davalı-birleşen davada davacıların hükmedilecek asıl alacağa tahsil tarihine kadar faiz işletilmesi yönündeki talepleri hakkında olumlu veya olumsuz bir karar verilmesi gerektiğinden bahisle karar bozulmuştur.

2. Bozmaya uyan Mahkemece verilen 24.03.2016 tarihli kararla; asıl davanın reddine, birleşen 2005/164 E. sayılı menfi tespit davasının kısmen kabulü ile davacıların davalılara yönelik 27.323,57 TL asıl alacak ve 34.244,77 TL işlemiş faizden sorumlu olmadıklarının tespitine, birleşen 2006/183 E. sayılı alacak davasının kısmen kabulü ile davalılardan Celalettin'in sorumluluğu 20.631,00 TL asıl alacak ile 5.843,00 TL işlemiş faiz ile sınırlı olmak üzere 39.717,00 TL asıl alacak ve 10.418,00 TL işlemiş faizin asıl alacağa dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle davalılardan tahsiline karar verilmiş; hüküm, taraf vekillerince temyiz edilmiştir .

3. Dairece verilen 03.02.2020 tarihli ilamla; tarafların sair temyiz itirazları reddedildikten sonra, uyulan bozma kararında 01.01.2004 ile 14.05.2004 tarihleri arasında kira bedelinin hesaplanmadığı belirtilerek kiraya verenler lehine usuli kazanılmış hak oluştuğu, birleşen menfi tespit davasında davacı kiracının 27.323,57 TL asıl alacak ve 34.244,77 TL işlemiş faizden sorumlu olmadığının tespitine karar verilmekle davacı kiracının sorumlu olmadığı kira bedelinin azalıp, sorumlu olmadığı faiz tutarının ise arttığı, ek rapor alınarak faiz hesabında yapılan hatanın giderilmesi gerektiğinden bahisle karar

bozulmuştur.

4.Bozmaya uyan Mahkemece verilen 23.12.2021 tarihli kararla; dava tarihi itibariyle dava konusu uyuşmazlığa bakma görevi Sulh Hukuk Mahkemesinin görev alanında bulunduğu gerekçesiyle, asıl ve birleşen davaların usulden reddine karar verilmiş; karar, davalı/birleşen 2006/183 E davada davacı kiraya verenler vekili tarafından temyiz edilmiştir.

5. Dairenin 15.06.2022 tarihli ilamıyla; davaya bakmakla görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olduğu ve Mahkemece birleştirilerek görülen davaların esası hakkında bir karar verilmesi gerektiğinden bahisle karar bozulmuştur.

6. Bozmaya uyan Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; asıl davanın reddine, birleşen 2005/164 E. sayılı menfi tespit davasının kısmen kabulü ile birleşen davacıların davalılara 46.394,29 TL asıl alacak ile 35.823,29 TL işlemiş faizden sorumlu olmadıklarının tespitine, birleşen 2006/183 E. sayılı alacak davasının kısmen kabulü ile davalı Celalettin'in sorumluluğu asıl alacak yönünden 21.696,00 TL, işlemiş faiz yönünden 5.833,00 TL ile sınırlı olmak üzere 28.589,46 TL asıl alacak ve 5.839.00. TL işlemiş faizin davalılardan tahsiline, asıl alacağa dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiz yürütülmesine karar verilmiş; karar, davalılar-birleşen davada davacı kiraya verenler vekilince temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalılar-birleşen davada davacılar vekili; bozma ilamında 01.01.2004-14.05.2004 tarihleri arası kira bedelinin hesaplanmadığı belirtildiğini ancak; kararda hesaplanan kira bedeli ve faizine 01.01.2004-14.05.2004 dönemi kira bedeli ve faizinin eklenmediğini, müvekkillerinin usuli kazanılmış hakları ihlal edilerek daha az alacağa hükmedildiğini, kira ve faiz alacağının hatalı hesaplandığını, ayrıca yasal faize değil ticari faize hükmedilmesi gerektiğini, menfi tespit davasının reddi gerektiğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, asıl davada kira bedelinin indirilmesi ve tazminat, birleşen davalarda ise menfi tespit ve alacak istemlerine ilişkindir.

Mahkemece uyulan bozma ilamının kapsamı dışında kalarak kesinleşmiş olan yönlerle ilişkin ileri sürülen sebeplerin incelenmesinin artık mümkün olmadığı anlaşılmakla; davalılar, birleşen davacılar vekilinin sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

Kural olarak bozma kararına uyulmakla; orada belirtilen biçimde işlem yapılması yolunda, lehine bozma yapılan taraf yararına kazanılmış hak, aynı doğrultuda işlem yapılması yolunda mahkeme için zorunluluk doğar. Öte yandan, bozma kararı dışında kalan yönler ise kesinleşir. Belirtilmelidir ki; bir mahkemenin Yargıtay Dairesince verilen bozma kararına uyması sonunda, kendisi için o kararda gösterilen şekilde inceleme ve araştırma yaparak, yine o kararda belirtilen hukuki esaslar gereğince hüküm verme yükümlülüğü doğar. Usuli kazanılmış hak olarak tanımlanan bu olgu mahkemeye, hükmüne uyduğu Yargıtay bozma kararında belirtilen çerçevede işlem yapma ve hüküm kurma zorunluluğu getirmektedir (09.05.1960 gün ve 21/9 sayılı YİBK). Bu kazanılmış hak yeni bir hükümle ortadan kaldırılamaz. Bu ilke kamu düzeni ile ilgili olup, Yargıtay tarafından kendiliğinden dikkate alınması gerekir. Hâkimin değişmesi dahi açıklanan bu hukuki ilkeye etki yapamaz.

Mahkemece uyulmasına karar verilen 27.12.2011 tarihli bozma ilamı ile temyiz eden tarafların sair temyiz itirazları reddedilerek, kiracının 23.03.2005 tarihine kadar kira bedeli ve işlemiş faizinden sorumlu olduğu, 01.01.2004-14.05.2004 tarihleri arası döneme ilişkin kira bedeli ve işlemiş faizin hesaplanması gerektiği belirtilmiş, 03.02.2020 tarihli bozma ilamı ile de tarafların sair temyiz itirazları reddedilerek, faiz hesabı yönünden hesaplamada hata olduğu belirtilerek faiz hesabına ilişkin hatanın düzeltilmesi gerektiğinden bahisle hüküm bozulmuştur. Ne var ki; Mahkemece bozma ilamlarına uyulmasına rağmen, birleşen davalar yönünden kiraya verenlerin bozma ilamı kapsamında ortaya çıkan usuli kazanılmış hakları ve aleyhe hüküm kurma yasağı ihlal edilerek, 2005/164 E. sayılı menfi tespit davasında bozulan karara kıyasla daha yüksek miktarda borç için menfi tespit hükmü kurulmuş,

Esas No : 2024/4354

Karar No : 2025/3751

2006/183 E. alacak davasında ise daha az miktarda alacağın tahsiline hükmedilmiştir.

Hal böyle olunca, Mahkemece; bozulan 10.03.2010 tarihli kararda hükmedilen alacağa 01.01.2004-14.05.2004 tarihleri arası döneme ilişkin kira bedeli ve işlemiş faiz dahil edilmek suretiyle hesaplama yapılmak üzere bilirkişi raporu alınarak tarafların bozma ilamları ile ortaya çıkan usuli kazanılmış haklarına riayet edilmek suretiyle hüküm kurulması gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle,

1. Davalılar, birleşen davacılar vekilinin sair temyiz itirazlarının **REDDİNE**,
2. Temyiz olunan Mahkeme kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesi atfıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun (1086 sayılı Kanun) 428. maddesi gereğince davalı birleşen davacılar yararına **BOZULMASINA**,
Peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine,
1086 sayılı Kanun'un 440. maddesi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere,
01.07.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

Üye

Üye

Davalı/birleşen davacılar

Orhan Çatıroğlu vd.

855,20 TL PHİ

AK- AZ- AKG- YÖ