

•  
**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ :SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kiracılık sıfatının tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

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

Davacı, taraflar arasında, 12/11/2010 tarihinde 10 yıllık sözleşme imzalandığını, kira sözleşmesine konu yerin ... ile yapılan sözleşmeye istinaden intifa hakkı kapsamında işletilmek üzere verilen arazinin içerisinde yer aldığını, davalı ile yapılan kira sözleşmesi doğrultusunda taahhüt edildiği şekilde tesis yapıldığını, davalıdan kaynaklanan nedenlerle yatırımların bir kısmının yapılmadığını, davalının bazı eksiklikler olduğunu ileri sürerek kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshettiğini, feshin haklı bir nedene dayanmadığını belirterek sözleşmenin feshinin haksız olduğunun ve sözleşmenin geçerli olduğunun tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı, sözleşmenin feshinin, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak ve ilgili yasal mevzuat çerçevesinde yapıldığını beyanla davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, kira sözleşmesinin 13. maddesinde "Mesire yerinin amacına uygun ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her zaman denetleyebilir. İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içerisinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshediler" şeklinde belirtildiği, sözleşmenin gereğinin yapılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davada dayanılan ve hükme esas alınan 12/10/2010 tarihli, on yıllık kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiraya veren tarafından 01/01/2015 tarihli yazı ile kira sözleşmesine uyularak 20 gün içinde fiili durumun vaziyet planına uygun hale getirilerek eksikliklerin giderilmesi, aksi halde sözleşmenin tek taraflı olarak feshedileceği ihtar edilmiş, akabinde 26/10/2015 tarihli ihtarname ile belirtilen eksiklerin giderilmediğinden sözleşmenin tek taraflı olarak feshedildiği bildirilmiştir. Kira sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup sözleşmenin süresi henüz sona ermemiştir. Süreli bir kira sözleşmesi ile kiralanan yerin kira süresi dolmadan davalı idare tarafından feshedilerek tahliyesinin istenmesi mümkün değildir. Sözleşmenin feshi için gösterilen neden sözleşme şartlarına aykırı davranışdır. Kira akdinin sona erme sebeplerinden biri de akde aykırılık nedeniyle tahliye olup akdin feshinin biçim ve koşulları 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesinde düzenlenmiştir. Akde aykırılık nedeniyle tahliye davası açma koşullarının bulunması durumunda bile mahkeme kararı ile tahliye ilamı alınmadığı sürece akdin sona erdiğinden söz edilemez. Bu durumda gerek henüz sözleşme süresinin sona ermemesi gerekse 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre davacı kiracının tahliyesini gerektirecek yöntemin izlenmemesi nedeniyle davalı tarafından tek taraflı olarak yapılan fesih hukuki sonuç doğurmaz ve buna dayalı olarak davacının bulunduğu yerden tahliyeye zorlaması hukuken mümkün değildir. Bu nedenle davacı kiracının, kiracılık sıfatının devam ettiğinin kabulü gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz

kiracının, kiracılık sıfatının devam ettiğinin kabulü gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 24/09/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.