

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: ... BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 24. HUKUK DAİRESİ

Taraflar arasında ilk derece mahkemesinde görülen itirazın iptali davasında davanın kısmen kabulüne dair hüküm hakkında bölge adliye mahkemesi tarafından yapılan istinaf incelenmesi sonucunda, davalının istinaf başvurusunun kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde taraflarca temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

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

Davacı, davalı ...'nin mülkiyetindeki taşınmazın ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 2008/477 E., 2010/327 K. sayılı kararı ile Bülbün Dayıoğlu ve arkadaşları mülkiyetine geçtiğini, kararın kesinleştiği 12/01/2012 tarihinden itibaren davalının dava konusu taşınmaz ile ilgisi kalmamasına rağmen davalının taşınmazda oturan dava dışı kiracıdan kiralari almaya devam ettiğini, yeni maliklerin 12/01/2012 tarihinden itibaren taşınmazın kira bedellerini davacıya temlik ettiğini belirterek, 166.438,04 TL kira alacağının davalıdan tahsili amacıyla başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptaline, icra inkâr tazminatına karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı, kiracı sıfatının bulunmadığını, bu nedenle kendisinden kira bedeli talep edilemeyeceğini, temerrüt şartları oluşmadığından faiz talebinde bulunulamayacağını belirterek davanın reddini dilemiştir.

İlk derece mahkemesince, davanın kısmen kabulüne, davalının yaptığı itirazın 151.038,00 TL asıl alacak yönünden iptali ile takibin bu miktar üzerinden devamına, 15.400,04 TL işlemiş faiz yönünden talebin reddine, asıl alacağa takip tarihinden itibaren yasal faiz yürütülmesine ve asıl alacağın %20'si oranında icra inkâr tazminatının davalıdan alınmasına karar verilmiştir.

İlk derece mahkemesi kararına karşı davalı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

Bölge Adliye Mahkemesince, davalının istinaf talebinin kısmen kabulüne karar verilerek alacağın likit olmadığı, alacağın tespitinin yargılamayı gerektirdiği gerekçesiyle icra inkâr tazminatına hükmedilemeyeceğinden icra inkâr tazminatına ilişkin kısım hükümden çıkarılarak yeniden davanın kısmen kabulüne karar verilmiş; Hüküm, süresi içerisinde taraflarca temyiz edilmiştir.

1-) Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına ve takdirde de bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacının tüm, davalının sair temyiz itirazları yerinde değildir.

2-) Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 310. maddesi; "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." şeklinde düzenleme içermektedir.

TBK'nın 183. (BK 161) maddesi gereğince, kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklı, borçlunun rızasını aramaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir. TBK'ın 184. maddesinde ise, alacağın temliki sözleşmesinin geçerliliği sadece yazılı şekle tabi tutulmuş olup resmi şekle

bağlanmamıştır.

Somut olayda; yeni malikin alacağın devrine ilişkin yazılı beyanı gereği davacı, kiralanan taşınmazdan elde edilen kira bedelini eski malik olan davalıdan talep etmektedir. Dosyaya ibraz edilen 07/02/2014 tarihli "Alacağın Temlik Beyanıdır" başlıklı belgede; yeni maliklerin, vekilleri Av. .. aracılığıyla alacağın devri beyanında buldukları anlaşılmaktadır. Ancak, dosya içeriğinde yapılan incelemede, yeni maliklerden ... mirasçılarının Av. ... adına düzenlemiş oldukları vekâletnameye rastlanılmadığı gibi, Dairemizin eksiklik talep yazısı neticesinde de vekâletnamelerin temini mümkün olmamıştır. Buna göre, Mahkemece, bu mirasçılar adına alacağın temlik beyanında bulunan Av. ...'n'e verilen vekâletnamelerin dosyaya getirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi, vekâletnamelerin temin edilememesi halinde ise bu mirasçılarının ... ile birlikte kiralanan taşınmazda 1/3 oranındaki paya elbirliği halinde malik oldukları hususu ile ... mirasçılarının dışındaki diğer paydaşların sadece kendi paylarına düşen kira bedelini temlik edebilecekleri hususu birlikte değerlendirilip buna göre bir hesaplama yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken eksik inceleme neticesinde yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının tüm, davalının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle 6100 sayılı HMK'nun 371. maddesi uyarınca Bölge Adliye Mahkemesi kararının davalı taraf yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz eden davalıya iadesine, dosyanın bölge adliye mahkemesine gönderilmesine, 01/07/2020 tarihinde oy birliği ile karar verildi.