D. 2/2017 Birleştirilmiş Yargıtay/Hukuk No: 74/2015 ve 9/2016

 (Lefkoşa Dava No: 5028/2014)

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti:Ahmet Kalkan, Gülden Çiftçioğlu, Bertan Özerdağ

 Yargıtay/Hukuk No: 74/2015

 (Lefkoşa Dava No: 5028/2014)

İstinaf eden: Cevdet Kopar, Lefkoşa

 (Davalı)

 ile

Aleyhine istinaf edilen: No.1- Dr. Hüseyin Debreli, Lefkoşa

 No.2- Kadriye Debreli, Lefkoşa

 (Davacılar)

 A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Tevfik Mut

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Arkun Zeka

 Yargıtay/Hukuk No: 9/2016

 (Lefkoşa Dava No: 5028/2014)

İstinaf eden: Cevdet Kopar, Lefkoşa

 (Davalı)

 ile

Aleyhine istinaf edilen: No.1- Dr. Hüseyin Debreli, Lefkoşa

 No.2- Kadriye Debreli, Lefkoşa

 (Davacılar)

 A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Tevfik Mut

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Arkun Zeka

Lefkoşa Kaza Mahkemesi Kıdemli Yargıcı Düriye Elkıran’ın, 5028/2014 sayılı davada, 14.4.2015 ve 30.11.2015 tarihlerinde verdiği kararlara karşı, Davalı tarafından yapılan istinaflardır.

------------

**K A R A R**

Ahmet Kalkan: Bu istinafta, Mahkemenin kararını, Sayın Yargıç Bertan Özerdağ okuyacaktır.

Bertan Özerdağ: Davalı, Alt Mahkemenin 14.4.2015 tarihli ara kararına karşı, 74/2015 sayılı ve davanın sonunda verdiği 30.11.2015 tarihli tahliye emrine karşı ise 9/2016 sayılı istinafı dosyaladı. Yargıtayda her iki istinaf birleştirilerek dinlenmiştir.

OLGULAR

 Olguları Alt Mahkemeye sunulan şahadet ışığında aşağıdaki gibi özetledik:

Lefkoşa Kızılbaş'ta kain Koçan No:D 1853, Parsel No.K 1734, Pafta/Harita No: XXI/29.E.I referanslı Şht. Kemal Ünal Sokak'ta No:110 M – L adresindeki taşınmaz mal, Davacı No.1 ve Davacı No.2'nin adına 1/63'er adet hisse olarak kayıtlıdır. Dava konusu dükkanların müstakil koçanları kira sözleşmesinin imzalandığı tarihte ısdar edilmemişti ve Davacılar taşınmazı hisse koçanı olarak adlarına kaydetmişlerdi.

Davacı No.1, Davalı ile, 1.3.2009 tarihinde kira sözleş-mesi akdeyledi. Davalı, yazılı kira sözleşmesine istinaden, 110 M - L No.lu dükkanları 1.3.2009 tarihinden 31.3.2010 tarihine kadar icar ve kirasına aldı. Kira sözleşmesinde 1200 Stg. olarak belirlenen aylık kira bedelinin 1.3.2009 tarihin-den 28.2.2010 tarihine kadar 900 Stg. olması hususunda anla-şıldı. Kira sözleşmesinin 31.3.2010 tarihinde sona ermesine müteakip, herhangi bir yazılı kira sözleşmesi akdolunmadı.

Davacılar, Davalıya gönderdikleri 24.4.2014 tarihli yazılı bir ihbarda 18 yaşını doldurmuş, işsiz olan çocuklarının Dava-lının kirasında bulunan dükkanlara makul surette ihtiyacı olduğunu bildirdiler. Davacılar, Emare No.13 İhbar ile, Dava-lının kirasında olan taşınmazları, 31.5.2014 tarihine kadar tahliye etmesini talep ettiler. Davacı No.1 ve No.2 adına Avukatları tarafından gönderilen ihbarda, Davalının, taşınmaz-larda 1.4.2010 tarihinden itibaren yasal kiracı olduğu belir-tildi. Aynı ihbarın başka bir paragrafında ise, bir önceki cümlede belirtilen iddialara halel gelmeksizin, taraflar ara-sındaki her türlü akdi kiracılık ilişkisinin ve/veya aydan aya kiracılık ilişkisinin 31.5.2014 tarihi itibarıyla feshedildiği bildirildi.

Davalının gönderilen ihbara rağmen taşınmazı tahliye etme-mesi üzerine Davacılar Davalı aleyhine Lefkoşa Kaza Mahkeme-sinde ihtiyaca binaen, Davalının taşınmazlara zarar vermesine ve ödenmeyen kiralara istinaden tahliye davası dosyaladı. Davacılar tahliye davasında ödenmeyen Mayıs – Ağustos 2014 ayları kira bedelleri toplamı olan 4800 Stg.i, faizleri ve dava masraflarını talep ettiler.

Müdafaa dosyalayan Davalı, müdafaasında ön itiraz olarak, davada esasa ilişkin olguların eksik olduğunu, taşınmazdaki diğer hissedarların onayı alınmaksızın kiralandığı için kira sözleşmesinin yasaya aykırı olduğunu, Davacı No.2 ile arasında hukuki bir ilişki olmadığını ileri sürerek, davanın iptalini talep etti.

Davalı, müdafaasının esasında ön itirazlarındaki iddiala-rını tekrarlayarak, Davacı No.1 ile aralarında sözleşme son bulduktan sonra, aydan aya by conduct kiracılık ilişkisinin doğduğunu, Davalının Davacıların oğluna nazaran taşınmazlara daha çok ihtiyaç duyduğunu, kiraları ödeme teklifinde bulunmuş olsa da Davacı No.1'in bu teklifi kabul etmediğini ileri sürerek, davanın reddini talep etti.

Davayı dinleyen Alt Mahkeme, duruşma esnasında Davalı Avukatının itirazına rağmen satış sözleşmesini Emare No.2 olarak kabul edip kaydetti. Mahkemenin bu ara kararından (ruling), Yargıtay/Hukuk 74/2015 sayılı istinaf dosyalandı.

Duruşmanın sonunda Alt Mahkeme gerek ihtiyaca binaen ve gerekse kira bedellerinin gününde ödenmemesine istinaden tah-liye sebebi oluştuğuna bulgu yaptı ve Davalının taşınmazı tahliye etmesine emir verirken, dükkanlara zarar verdiği için yapılan tahliye talebini ise reddetti. Alt Mahkeme tahliye emrinin icrasını 30.11.2015 tarihine kadar 3 ay süreyle durdurdu, ödenmemiş kira bedelleri toplamı olan 4800 Stg.nin ödenmesine emir verdi, 1.9.2014 tarihinden itibaren tahliyenin gerçekleşeceği tarihe kadar aylık 1200 Stg. kullanım bedeli kaybı, ayrıca faiz ve dava masrafı ödenmesine emir verdi. Davalı tahliye hükmüne karşı ise, Yargıtay/Hukuk 9/2015 sayılı istinafı dosyaladı.

Her iki istinaf birleştirilerek dinlendi.

İSTİNAF SEBEPLERİ

 Davalı, Y/H 74/2015 sayılı istinafta 4 istinaf sebebi ileri sürmesine karşın, istinafını tek başlık altında topla-mıştır. Davalının istinafı aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

**Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların sunduğu Emare No.2 Sözleşmeyi, Sözleşmenin fotokopi olmasına, Talep Takririnde bu emarenin belirtilmemesi nedeniyle eksik bırakılmış bir esasa ilişkin olgu olmasına ve bu hususta Davalı tarafından itiraz yapılmasına rağmen emare yapmakla hata yaptı.**

Davalı Y/H 9/2016 sayılı istinafında ise 18 istinaf sebebi ileri sürmüş, bu istinaf sebeplerini hitabında 6 başlık altın-da incelemiştir. Davalının Y/H 9/2016 sayılı istinafını 7 baş-lık altında incelemeyi uygun bulduk:

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların mülkiyet hakları ile ilgili Talep Takririnde yer almayan esasa ilişkin olguları dikkate alarak, Davacıların mal sahibi olduğuna bulgu yapmak ve Davacılar lehine emir ve hüküm vermekle hata yaptı.**
2. **Muhterem Alt Mahkemenin kanuni kiracılık ile ilgili bulgusu hatalıdır.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacı No.2 ile Davalı arasında bir kiracılık ilişkisi bulunmadan, Davacı No.2 lehine hüküm vermekle hata yaptı.**
4. **Muhterem Alt Mahkeme, mecur üzerinde var olduğu iddia edilen mülkiyet ve tasarruf hakkının yasal olmadığından, bu meselede estoppel prensibine dayanılamayacağına bulgu yapmamakla hata yaptı.**
5. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların çocuklarının mecura makul surette ihtiyacı bulunduğuna bulguya varırken, bu husus da herhangi bir güvenilir şahadetle desteklenme-diğinden bu bulgusu hatalıdır.**
6. **Muhterem Alt Mahkeme, tahliye emrini 3 ay süre ile durdurmak veya kısa süre tanımakla hatalı veya yetersiz bir inceleme yaptığından, bu emri hatalıdır.**
7. **Muhterem Alt Mahkeme, dava masraflarının Davalı tara-fından ödenmesine emir vermekle hata yaptı.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI

 Davalı istinafındaki hitabında, özetle aşağıdaki argü-manlarda bulunmuştur:

 Y/H 74/2015 sayılı istinaf ile ilgili Alt Mahkeme, Emare No.2 Belgenin fotokopi bir belge olmasına, bu Belgenin fotokopi olması nedeniyle emare olarak kabul edilmemesi gerek-mesine ve Belgede Davalının imzası olmamasına rağmen Belgeyi emare olarak kabul etmek ve emare kaydedilmesine izin ve emir vermekle hata yaptı.

 Davacı No.1 ile Davalı arasındaki kira sözleşmesi son bulduktan sonra aydan aya kiracılık ilişkisi kuruldu. Davacı-ların gönderdiği Emare No.13 İhbarda, aydan aya kiracılık ilişkisi belirtildi. Bu olgulara rağmen Alt Mahkeme, Davalının taşınmazda 1.4.2010 tarihinde, kanuni kiracı statüsüne geçti-ğine bulgu yapmakla hata yaptı.

 Davacılar, taşınmazın hissedar olarak mal sahibidirler. Davacı No.1 bu durumu, kira sözleşmesi akdolunurken Davalıya bildirmedi. Davacı No.1'in taşınmazı Davalıya kiralama yetkisi olmadığından, kira sözleşmesi yasaya aykırı olarak yapıldı. Alt Mahkeme, Davalının estoppel itirazlarının ileri sürüleme-yeceği iddiasını incelemeden, Davalının bu hususta Davacılara itirazda bulunamayacağına bulgu yapmakla hata yaptı.

 Davacıların oğullarına iş kurmak amacıyla mecura makul surette ihtiyaçları yoktur. Davacıların dosyaladığı Talep Takririnde mecura neden ihtiyaç duyulduğu ile ilgili esasa ilişkin iddialar eksiktir.

 Mecurun kiralanmasından elde edilen gelirle de Davacılar oğullarına gelir elde edebilirler.

 Tahliye hükmü verildikten sonra, tahliye emrinin 3 ay süre ile durdurulması çok kısadır ve Davalının mecuru tahliye ede-bilmek amacıyla daha uzun bir süreye ihtiyacı olacağı aşikar-dır.

 Alt Mahkeme, dava masraflarını Davalı aleyhine takdir etmekle hata yaptı.

 Davacılar adına hitap yapan Avukat, istinaftaki hitabında aşağıdaki argümanları ileri sürdü:

 Davacıların mülkiyet hakkı ve dava sebepleri ile ilgili esasa ilişkin olgularında eksiklik yoktur.

Emare No.2 Belge fotokopi değildir, surettir. Alt Mahkeme Emare No.2'yi kaydetmekle hata yapmış olsa da, bu Emare davanın ispatına etken bir şahadet olmadığından bir önem arz etmez.

Davacıların oğlu mecura makul surette ihtiyaç duymaktadır. İhtiyaç olgu meselesidir ve Alt Mahkemede bu ihtiyacı ispat ettiğimizden, lehimize karar verilmiştir. Bu kararın değiş-tirilmesini gerektirecek bir hata veya olgu yoktur.

Davacı No.1 kira sözleşmesini şahsen ve Davacı No.2 adına imzalamıştır. Sözleşme sona erdikten sonra da by conduct ola-rak, Davalı Davacıların kanuni kiracısı olarak mecuru tasarruf etmek suretiyle hukuki ilişkiyi devam ettirmiştir.

Emare No.13 İhbarda aydan aya kiracılık ilişkisinin son-landırılması, yasal kiracılık ile ilgili haklara halel gel-meksizin beyan edildi. Davalı esasen, 1.4.2010 tarihinden itibaren yasal kiracıdır ve davadaki talepler buna dayan-maktadır.

Davacılar tahliye emri verilmesinin üzerinden aylar geçmesine rağmen hâlâ daha mecurun tasarrufunu alamadılar. Bundan dolayı verilen süre makuldür.

Masrafların Davacılar lehine verilmesi gerekirdi ve bunda bir hata yoktur.

 Alt Mahkemenin tahliye emrini ısdarından bu istinafın dinlenilmesine kadar 3 aylık süreden çok daha uzun bir süre geçti, bu nedenle verilen sürenin az olduğu iddiası haklı bir iddia değildir.

İNCELEME

**Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların sunduğu Emare No.2 Sözleşmeyi, Sözleşmenin fotokopi olmasına, Talep Takririnde bu emarenin belirtilmemesi nedeniyle eksik bırakılmış bir esasa ilişkin olgu olmasına ve bu hususta Davalı tarafından itiraz yapılmasına rağmen emare yapmakla hata yaptı.**

Davalının dosyaladığı 74/2015 sayılı istinafa konu ihti-laf, Alt Mahkemenin, Emare No. 2 Belgenin emare yapıldığı esnada Davalı tarafından ileri sürülen itirazlara rağmen veya ileri sürülen itirazları dikkate almadan veya değer vermeden emare olarak kaydetmesine ilişkindir.

Davalının sözleşmenin emare yapılmasına yönelik ileri sür-düğü itiraz üç başlık altında toplanabilir: Emare No.2 Belge-nin içerdiği hak, Talep Takririnde belirtilmediğinden esasa ilişkin olgular eksiktir; Emarede Davalının imzası yoktur ve Emare Belge fotokopi bir belgedir.

Davalının 1.itirazını reddeden Alt Mahkeme, Emare No.2 olarak sunulan belgenin mülkiyet haklarını teyit etmek ve des-teklemek amacıyla sunulduğuna bulgu yapmış olup, Alt Mahkeme-nin, sözleşmenin iddiaları desteklemek amacıyla sunulduğu bulgusunda hata yoktur.

Davalının 2.itirazı, Emare Belgede Davalının imzasının olmamasına yöneliktir. Alt Mahkeme, Emare Belgede, Davalının taraf olmadığından hareketle imzasının olmamasının çok doğal olduğuna bulgu yaparak, bu itirazı da reddetmiştir. Alt Mahkemenin yapılan itirazı reddetme gerekçesi doğru olup itirazı reddetmesinde hata yoktur.

Davalının 3.itirazı, Emare Belgenin fotokopi olmasıdır. Alt Mahkemenin kararında bu itiraza yönelik yapılmış bir ruling yoktur. Bu nedenle, Alt Mahkemenin Davalı tarafından yapılan itiraza karşın bir ruling yapmaması hatalıdır.

 Emare No.2 olarak sunulan belgenin fotokopi olup olmadığı taraflar arasında ihtilaflıdır. Davacılar belgenin suret olduğunu ve fotokopi olmadığını ileri sürmektedirler. Mahkeme dosyasındaki belgenin bir fotokopi belge olduğu aşikardır.

 Buna karşın, Alt Mahkeme, duruşma devam ederken bir süre sonra bu hususta yapılan itirazı o safhada resen yeniden dikkate almış, bu hatasını tespit etmiş ve bu hatayı gidermek amacıyla emarenin **"aslına uygundur"** olarak mühürlemesi için Davacılara direktif vermiştir (Mavi 52). Davacılar bu direk-tifi yerine getirerek Emare No.2 Sözleşmeyi, ilgili makamdan, **"aslına uygundur"** olarak mühürletmiş ve Mahkemeye sunmuştur.

 Alt Mahkeme, emarenin sunulabilirliğine (ibraz edilebilir-liğine) ilişkin eksikliğin giderilmesini sağlamış olması nede-niyle, böyle bir eksikliğin giderilmesinden ve belgeye suret niteliği kazandırılmasından sonra yapılan hatanın ve hatadan dolayı yapılan istinafın bir önemi kalmadığı aşikardır. Dava-lının bu eksikliğin giderilmesine veya giderildikten sonraki mevcut duruma ve belgenin suret niteliği kazanması nedeniyle sunulabilirliğine, "fotokopi belge" argümanı ile bir itirazı olması da söz konusu olamaz. Neticede, yapılan istinafın, istinafa konu rulingden sonra yapılan işlemlerden sonra bir değeri kalmadığından reddedilmesi gerekir ve istinaf redde-dilir.

Davalının Y/H 9/2016 sayılı istinafındaki istinaf sebepleri ise aşağıda incelenmektedir:

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların mülkiyet hakları ile ilgili Talep Takririnde yer almayan esasa ilişkin olguları dikkate alarak Davacıların mal sahibi olduğuna bulgu yapmak ve Davacılar lehine emir ve hüküm vermekle hata yaptı.**

Davalının bu husustaki istinafı, Davacıların Talep Takririndeki iddiaları ve sunulan emareler değerlendiril-diğinde, emarelerde gösterilen mülkiyet hakkına dayanan bir iddianın Talep Takririnde bulunmadığınadır.

Talep Takririnde, Davacıların, kiralanan taşınmazların kayıtlı mal sahibi, muciri, tasarruf hakkı sahibi ve müşterek mal sahibi oldukları ileri sürülmüştür.

Davacıların sundukları Emare No.1 Koçan, Davacıların kayıtlı mal sahipleri ve müşterek mal sahipleri olduklarını göstermektedir. Kiralanan taşınmaz Davalıya kiralandığı zaman Davacıların mülkiyet haklarını gösteren taşınmazdaki hissele-rinin miktarının belirtilmemiş olması bir eksiklik olarak kabul edilemez. Belirtilenlerle, Talep Takririnde Davalının iddia ettiği gibi esasa ilişkin olgularda eksiklik bulunmamak-tadır ve bu istinaf sebebinin reddi gereklidir.

1. **Muhterem Alt Mahkemenin kanuni kiracılık ile ilgili bulgusu hatalıdır.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacı No.2 ile Davalı arasında bir kiracılık ilişkisi bulunmadan, Davacı No.2 lehine hüküm vermekle hata yaptı.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, mecur üzerinde var olduğu iddia edilen mülkiyet ve tasarruf hakkının yasal olmadığından, bu meselede estoppel prensibine dayanılamayacağına bulgu yapmamakla hata yaptı.**

Yasal kiracılık, ihbarda beyan edilenler ve Davacı No. 2'nin dava sebebi olmadığı hususundaki ihtilaflar birbirleri ile bağlantılı olduğundan, 2, 3 ve 4.istinaf sebeplerini bir-likte ele almayı uygun gördük.

Bu ihtilaflardan ilk önce Davacı No.2 lehine verilen hüküm ile ilgili dosyalanan istinafı inceleyelim.

Davalı Avukatı hitap aşamasında Davalının Davacı No.2 ile by conduct ve aydan aya kiracılık ilişkisi kurduğunu ileri sürdü. Bu iddia Davalı tarafından Alt Mahkemede de ileri sürüldü ve Alt Mahkeme bu iddiaya mukabil Mavi 212'deki layihalarda böyle bir iddia olmadığından dikkate alınamaya-cağına bulgu yaptı.

Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda, Davalının Müdafaa Takririnde Davacı No.2 ile aydan aya kiracılık ilişkisi kurulduğu ileri sürülmediğinden, Alt Mahkemenin kararı hatalı değildir.

Taraflarca ihtilaflı olmayan Emare No.3 Yazılı Kira Sözleşmesi Davacı No.1 ile Davalı arasında akdolunmuştur.

Davacı Avukatının hitabında ileri sürdüğü Davacı No.2 ile Davalı arasındaki hukuki ilişki aralarında bir kira sözleşmesi olduğu sonucu doğurmuş olması da aynı kurala istinaden layiha-larda yer almayan bir iddia olduğundan hukuki bir değeri haiz değildir.

Tüm yukarıda belirtilen olgular muvacehesinde, Davacı No.2 ile Davalı arasında bir kiracılık ilişkisi olduğu sonucuna varılamaz. Bu nedenle Davacı No.2 lehine Davalı aleyhine kira-cılık ilişkisine istinaden hüküm ve emir verilmesi hatalıdır ve Alt Mahkeme Davacı No.2 lehine hüküm vermekle hata yapmış-tır.

Davalı, "Davacı No.1'in Davalı ile sözleşme akdeylemeye yetkisi veya hakkı yoktu, diğer hissedarlardan izin almadı ve bu nedenlerle sözleşme hukuken geçersizdir" iddiasında bulun-du.

Davacı No.1 Talep Takririnde taşınmazda tasarruf etme hakkı olduğu iddiası ile dosyaladığı davada, Davalı, Davacı No.1'in tasarruf ve mülkiyet hakkı olmadığından, bu sözleş-menin hukuken geçerli olmadığını ileri sürdü. Bu iddiaya cevaben Davacı No.1 Müdafaaya Cevap Takririnde, Davalının kira sözleşmesini imzaladığını ve Davacı No.1'in mülkiyet veya tasarruf hakkına itiraz etmekten men edilmesi gerektiğini ileri sürdü.

Bu konuda benzer bir ihtilafa konu edilen **Delaney v. Fox., L.J. 26, 140 E.R. 618; (1857) sayfa 249 ve 250**’de belirtilen görüşler şöyledir:

 “Cockburn, C.J.- I think this rule must be made

 absolute. I am of opinion that in this case the

 plaintiff was estopped from denying the title of

 the defendant, under whom she had got possession of

 the premises as her landlord, upon the common law

 principle that a person who gets possession of land

 from another is, by taking possession from him,

 estopped from denying his right to give possession.

...............

 William, J.- I am of the same opinion. It has

 been fully established by a long series of cases,

 that a tenant shall not be permitted, as against a

 landlord who let him into possession, to dispute

 that landlord’s title so long as the possession

 continues; but he may shew that it has expired.”

Alt Mahkemenin de kararında yer verdiği yukarıdaki kararları inceleyen içtihatlarımızdan **Müjgân Refet'in yetkili vekili olarak Mustafa Şemi ile Özbek Celâl, Hukuk İstinaf No: 7/68** kararında ortak hukuktaki **(Common Law)** prensip aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

“Bir mal işgal eden veya kullanan bir müstecir, o mal ile ilgili icar mukavelesi yapıldığı zaman, ilk olarak o malı müstecirin işgal etmesine müsaade eden mucirin mülkiyet veya tasarruf hakkını (landlord’s title) inkâr etmekten kanunen men olunur (estopped) ve müstecirin mucirin mülkiyet veya tasarruf hakkının sona erdiğini ispat etmekten men olunmaz.”

Belirtilenlerden üç prensip ortaya çıkmaktadır:

1. Bir taşınmazı ister yazılı ister sözlü bir kira akdi tahtında tasarrufuna alan bir kiracı, taşınmazın tasarrufunu kendisine veren kiralayanın tasarruf veya mülkiyet hakkını inkar etmekten estoppel kurallarına istinaden kanunen men edilir.
2. Bu kuralın mevcut olduğu meselelerde, kiralayanın mülkiyet ve tasarruf hakkına muhalif şahadet sunulamaz veya sunulsa bile dikkate alınamaz.
3. Yukarıda belirtilen kural esas olmakla birlikte, kiralayanın taşınmazdaki tasarruf hakkının sona ermesi (expired) halinde, kiracının kiralayanın tasarruf hakkının sona erdiğini veya tasarruf hakkının kalmadığını ispat ve itiraz konusu yapmaktan ise men olunamaz.

Alt Mahkeme bu kurala dayanarak, Davacıların tasarruf ve mülkiyet hakkının sorgulayan, sözleşmenin hukuken geçersiz olduğunu ileri süren iddiların dikkate alınamayacağına bulgu yaptı(Mavi 211).

Bu ihtilafla ilgili ileri sürülen argümanlar, yukarıdaki bulgumuza bağlı olarak, sadece Davacı No.1'in açısından ince-lemeye tabi tutulmalıdır.

Davalı, Davacı No.1'in taşınmazda hisse sahibi olması nedeniyle diğer hissedarlardan önceden izin almaksızın kira sözleşmesi akdeyleyemeyeceğini, taşınmazın tümünde mülkiyet ve tasarruf hakkına sahip olamayacağını ileri sürmektedir. Buna dayanarak, sözleşmenin hukuken geçersiz olduğundan tahliye ile ilgili dava sebebinin olamayacağını ve davanın ret ve iptalini talep etmektedir.

Davalı Müdafaa Takririnde, Davacı No.1'in kira sözleşmesi akdolunurken, taşınmazda, kiralama tasarrufu yapma hususunda mülkiyet ve tasarruf hakkını veya hukuken bir hakkı haiz olma-dığını ileri sürmektedir.

Davalının iddialarında görülebileceği gibi, Davalı, Davacı No.1'in tasarruf veya mülkiyet hakkının sona erdiğini (expired) değil, en baştan Davacı No.1'in bu hakkının olmadı-ğını ileri sürmektedir. Kural olarak, estoppel prensibine göre kiracı bir kiralayanın en baştan itibaren tasarruf ve mülkiyet hakkı olmadığını ileri sürmekten men olmaktadır. Kiralayanın mülkiyet ve tasarruf hakkına itiraz etme veya sona erdiğini ispat etme hakkı, kiracıya kiralayanın tasarruf ve mülkiyet hakkını sonradan ortadan kaldıran veya sona erdiren bir durumun ortaya çıkması halinde verilmiştir. Bu davada, ne Davalı böyle bir iddiada bulunmuştur ne de böyle bir olgu mevcuttur. Dolayısıyla, Davalının, Davacı No.1'in mülkiyet ve tasarruf hakkını sorgulamaktan veya itiraz etmekten hukuken men edilmesi (estopped) gerekmektedir.

Davalı, Alt Mahkemenin estoppel kuralına değinmediğini ileri sürmüştür. Alt Mahkemenin kararında Davalının estoppel olduğu açıkça belirtilmemekle birlikte, bu bulgusuna varmadan önce hukuki prensipleri bu açıdan serdetmiş olması, kiracının kiralayanın tasarruf ve mülkiyet hakkına itiraz etmekten hukuken men edilmiş olarak kabul etmesi ve bulgusunu da bu gerekçelere dayandırması nedeniyle karar bir bütün olarak değerlendirildiğinde, Alt Mahkemenin vardığı sonuçta bir hata olmadığı sonucuna varılır.

Bununla birlikte konu olgusal olarak incelendiğinde, Davacı No.1'in Davalı ile, 1/63 hisse sahibi olduğu, M – L olarak numaralandırılan dükkanların kiralanması hususunda bir kira sözleşmesi akdeylediği görülmektedir. Kiralanan M – L numaralı dükkanların her biri, 1/63 hisseye denk gelen iki dükkandı. Buna göre, her bir dükkana denk gelen hisse 1/63 olup, bir dükkan Davacı No.1, diğer dükkan ise Davacı No.2 adına denk gelecek şekilde hisse koçanları ile adlarına kaydedilmişti. Koçanlarda malın tarifi arsa olarak yapılmıştı.

Davacı No.1, M – L olarak numaralandırılan iki dükkanı, Davacıya “kiralayan” sıfatıyla kiralamıştır. Şöyle ki, Davacı No.1 akdolunan kira sözleşmesinde, hem eşine ait hisseye konu hem de kendi adına kayıtlı hisseye konu dükkanları Davalıya kiralamıştır.

17/1981 sayılı Kira (Denetim) Yasası'nın Tefsir Bölümündeki “Kiralayan” tanımı şöyledir:

“Kiralayan" veya "mal sahibi", herhangi bir taşınmaz mal ile ilgili olarak kiracıdan başka, bu Yasa kurallarına bağlı olarak taşınmaz malın zilyetliğine hakkı olan veya bulunacak olan herhangi bir kişiyi ve kiralanan taşınmaz malın başkasına kiralanması halinde taşınmaz malı veya herhangi bir kısmını kiralayan bir kiracıyı anlatır."

Hisse ile kaydedilmiş olunan taşınmazlarda birden fazla hissedar olmasına karşın, henüz müstakil koçanlar çıkartıl-madığından, hisseye tekabül eden taşınmaz hisse koçanı ile tasarruf edilmektedir. Hukuken hisse koçanına sahip olan herkes, diğer hissedar gibi taşınmazın tümü üzerinde, hissesi oranında hak sahibi olmakla birlikte, esasta inşa edilenin hissesine denk düşen kısmına sahip olup sadece bu kısım ile ilgili tasarruf ve zilyetlik hakkı elde etmektedir. Bu nedenle, Davacı No.1'in zilyetliğinde bulunan ve kendi hissesine denk düşen, inşa edilmiş kısmın kiralanması için, diğer hissedarlardan izin almasına yasal olarak bir gerek yoktur.

Neticede, Davacı No.1'in kendi hissesine denk gelen kısım için kira sözleşmesi akdeylemesinde hukuken bir engel bulunma-maktadır.

Belirtilenlerle Davalının 4.istinaf sebebinin reddedilmesi gerekir.

Davalı kendisine gönderilen ihbarda, sözleşmenin 31.5.2014 tarihinden itibaren fesholunduğunun Davalı ile Davacılar arasında by conduct ve aydan aya bir kira ilişkisi oluştuğunun ve taraflar arasında aydan aya kiracılık ilişkisi olduğunun belirtildiğini ileri sürerek, kanuni kiracılık bulgusunun hatalı olduğunu iddia etmektedir.

Yukarıdaki Davacı No.2 ile ilgili bulgumuzu göz önünde tutarak, taraflar (Davacı No.1 ve Davalı) arasındaki kiracılık ilişkisini irdelemek ve sonuca ulaşmak gerekir.

Davacı No.1 ile Davalının Emare No.3 Sözleşmeyi imzala-yarak bir kiracılık ilişkisi kurdukları, bu kiracılık iliş-kisinin sözleşmenin hitam bulduğu 31.3.2010 tarihinde sona erdiği ihtilaflı değildir. İhtilaf konusu yapılan, kira söz-leşmesinin sona ermesinden sonraki hukuki ilişkidir.

Aydan aya kiracılık ilişkisinin oluştuğunu iddia eden tarafın bu iddiasını layihasında spesifik olarak, ilişkinin nasıl kurulduğu ve hangi tarihte kurulduğu yönleri ile ileri sürmesi ve ispat etmesi gerektiği bir kuraldır **(Engin Anıl ve diğerleri ile Gensa Ltd. Yargıtay/Hukuk No: 160/2013 D. 12/2016).**

Davalının layihasına bakıldığında, kira sözleşmesi sona erdikten sonra taraflar arasında bir aydan aya kiracılık ilişkisi doğduğu, hangi tarihte doğduğu, şartlarının ne olduğu ile ilgili herhangi bir tafsilat veya bir iddia ileri sürül-memiştir. Böyle bir iddia ileri sürülmediğinden, esasa ilişkin olgu niteliğindeki bu iddianın dikkate alınarak bir incelemeye tabi tutulması veya karar verilmesi mümkün olamaz.

Davalının kira sözleşmesinin hitam bulmasından sonra, Davacı No.1 ile yeni bir kira ilişkisi tesis ettiği ispat edilemediğinden, yasal kiracılık döneminde ödenen kira bedel-lerine dayalı bir kiracılık ilişkisi iddiası hukuki geçerli-liği olmayan bir iddiadır. Bu hususta yerleşmiş içtihatlarda da vurgulandığı üzere, yasal kiracılık ilişkisi doğduktan sonra, bu dönemde kira bedellerinin ödenmesine veya alınmasına devam edilmesi yeni bir kiracılık ilişkisi yaratmayacağı aşi-kardır. Bu nedenle, Davalının ödenen kira bedellerine dayalı argümanlarının bir mesnedi bulunmamaktadır.

Davalı, Emare No.13 İhbarın sözleşmeyi 31.5.2014 tari-hinden itibaren fesheden bir ihbar olması hasebiyle, yasal kiracılığın bu tarihten sonra başlaması gerektiğini hitap aşamasında ileri sürmekle birlikte, Davalının Müdafaa Takririnde bu yönde bir iddia bulunmamaktadır.

Buna karşın, emare yapılan ihbarla kanuni kiracılık iddiasının reddedildiği sonucunu doğuran müdafaada, bu iddia ret ve inkar edilmesi nedeniyle incelenmelidir.

Her şeyden önce sorulması gereken soru şudur? Emare No.13 İhbar sözleşmeyi fesheden bir ihbar mıdır?

Davacı No.1, bu ihbarın sözleşmeyi feshetmediğini, haklara halel gelmeksizin sözleşmenin feshedildiğinin ihbar edildiğini ileri sürmektedir.

Emare No.13 İhbarda Davacı No.1, Davalının, sözleşmenin 31.3.2010 tarihinde sona ermesinden sonra, 1.4.2010 tarihinden itibaren kanuni kiracı olduğunu ileri sürmekle birlikte, bir sonraki paragrafta, haklara halel gelmeksizin, taraflar ara-sındaki her türlü akdi kiracılık ilişkisini 31.5.2014 tari-hinde sonlandırmaktadır.

Davacı No.1 Davalıya gönderdiği Emare No.13 İhbarda, taraflar arasındaki kiracılık ilişkisinin ne şekilde yasal kiracılığa dönüştüğünü belirtmekte olup, davasında sunulan yasal kiracı statüsünün 1.4.2010 tarihinde kazanıldığı iddiası ile uyumludur. Davacı No.1'in bu beyanından sonra, haklarına halel gelmeksizin beyan ettiği hususlar, Davacı No.1'in ihbarda belirttiği olguları veya yasal kiracılık ile ilgili haklarını ortadan kaldırmaz.

Davacı No.1, Talep Takririnde, kanuni kiracılık iliş-kisini, bu İhbarın 2.paragrafında ileri sürdüğü argümanlara dayandırmamıştır. Bu İhbar hiç gönderilmemiş de olsaydı, Davacı No.1'in dava sürecinde kanuni kiracılık ilişkisine binaen, tahliye talebiyle dava açma hakkı olacak olması da bu ihbarın bir fesih ihbarı olmadığını veya böyle fonksiyonu olmadığını ortaya koymaktadır.

**Engin Anıl ve diğerleri ile Gensa Ltd. Yargıtay/Hukuk No: 160/2013 D. 12/2016** kararında, bir kira sözleşmesini fesheden ihbarın **“göndereni bağlayacak şekilde açık ve anlaşılır olması, müphem olmaması ve kesin olması gerekir”** denmiştir.

Bu açıdan değerlendirildiğinde, Emare No.13 İhbarda Davacı No.1'in belirtmekte olduğu sözleşmenin 31.3.2010 tarihinde hitam bularak, kanuni kiracılık ilişkisinin 1.4.2010 tari-hinden itibaren başladığı argümanları açık, Davacı No.1'i bağlayan, anlaşılır ve kesin bir ihbar olarak kabul edilme-lidir. Bunun devamında, haklara halel gelmeksizin olarak beyan edilen 2.paragraftakilerin, Emare No.13 İhbarı sözleşmenin fesih ihbarı konumuna sokmayacağından, Davalının iddiaları uyarınca, ortada herhangi bir müphemlik bulunduğu ve kanuni kiracılık ilişkisi ispat edilemediği sonucuna varılması ise olası değildir.

Belirtilenlerle, Davacı No.1 kanuni kiracılık ilişkisini ispat edebildiğinden, Alt Mahkemenin varmış olduğu bulgu hatalı olmayıp Davalının 2.istinaf sebebinin de reddedilmesi gerekmektedir.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacıların çocuklarının mecura makul surette ihtiyacı bulunduğuna bulguya varırken, bu husus da herhangi bir güvenilir şahadetle desteklenmedi-ğinden bu bulgusu hatalıdır.**

Davacılar oğullarının iş kurmak amacıyla mecura ihtiyaç duymakta olduğu iddiasına dayanarak tahliye talep ettiler. Bu amaçla tanık dinleterek, emare bazı belgeleri sundular. Mahkeme mecura makul surette ihtiyaç duyulduğuna bulgu yaparak tahliye emri verdi.

Davalının bu iddiaya mukabil argümanı, Davalının ödeyeceği kira gelirinin iyi bir gelir olduğu ve bu gelirden dolayı Davacıların oğullarının hayata atılmak için mecurda iş kurma-sına ihtiyaç duymadıklarıdır.

İhtiyaca binaen tahliye talep edilen davalarda, tahliye talep eden tarafın ihtiyacı olduğunu ispat etmesi gerektiğin-den ve bu hususun her meselede olgulardan dolayı değişiklik arz edebilecek bir nokta olduğundan, mahkemenin tüm şahadeti inceleyerek bir neticeye varması gerektiği bilinen bir kural-dır. Bu konuda **Engin Anıl ve diğerleri ile Gensa Ltd. Yargıtay/Hukuk No: 160/2013 D. 12/2016** davasının kararında şöyle denmektedir:

**“İhtiyaca binaen tahliye talep eden taraf, makul surette ihtiyacı olduğunu ispat etmekle yükümlüdür. İhtiyaç bir olgu meselesi olup şahadetle ispatlanması gerekir. Alt mahkemede, bu konuda sunulan şahadete istinaden yapılan bulguların müdahaleyi gerektirecek bir hata olmadıkça değiştirilmediği bilinen bir kuraldır.”**

Alt Mahkeme, Mavi 216'da tüm şahadeti göz önünde bulun-durarak, Davacıların oğullarının makul surette mecura ihtiyacı olduğuna bulgu yapmıştır. Alt Mahkemenin bu bulgusunda müdaha-lemizi gerektirecek bir hata olmadığı açık olup, Davacıların mecurdan elde edecekleri gelirin miktarı nedeniyle oğullarına yeni bir iş kurmalarına ihtiyaç duymamaları gerektiği argümanı 17/1981 sayılı Kira (Denetim) Yasası'nın 7(1)(g) bendi kapsa-mında öngörülen yasal hakka bir men veya müdafaa olamaz.

Belirttiklerimizle Davalının 5.istinaf sebebinin red-dedilmesi gerekir.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, tahliye emrini 3 ay süre ile durdurmak veya kısa süre tanımakla hatalı veya yetersiz bir inceleme yaptığından, bu emri hatalıdır.**

Alt Mahkeme verdiği tahliye emrinin icrasının 3 ay süre ile ertelenmesine emir vermiştir. Davalının bu istinaf sebebi altındaki argümanı bu sürenin az olmasıdır.

17/81 sayılı Kira (Denetim) Yasası'nın 7.maddesinin (2) fıkrası, mahkemelere tahliye emirlerinin süresini 3 aya kadar durdurma yetkisi tanımıştır. Şöyle ki:

**"7.(2) Mahkeme bu madde uyarınca hüküm veya emir verirken kiracının, kira bakiyeleri hariç olmak üzere, yasal olarak borçlu olduğu veya olacağı herhangi bir meblâğı ödemesi koşuluyla makul göreceği şartlara bağlı olarak tahliyeyi üç aya kadar durdurabilir, erteleyebilir veya tasarrufun elde edilmesi tarihini tehir edebilir."**

Davalı bu sürenin kısa olduğunu iddia etmektedir. Davalının kısa olduğunu iddia ettiği süre, Yasanın mahkemelere tahliye emrini durdurma veya erteleme hususunda verdiği azami süredir. Alt Mahkeme Yasanın verdiği azami süreyi Davalıya vermiş olup bu sürenin üstünde bir süre ile tahliyeyi durdurma yetkisi yoktur. Bu hukuki durum nedeniyle, Alt Mahkemenin verdiği sürenin kısa olduğu hususundaki istinafın hukuki bir değeri yoktur.

 Belirtilenlerle, bu istinaf gerekçesinin de reddedilmesi gerekir.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, dava masraflarının Davalı tarafın-dan ödenmesine emir vermekle hata yaptı.**

Alt Mahkeme Davalının Davacılara dava masraflarını ödemesine emir vermiştir. Davasını kazanan tarafın dava masraflarını almaya hakkı olduğu temel prensiptir. Takdir edilecek masrafların adil olması, keyfi olmaması ve yargılama işlemleri ile uyumlu olması ise masraf takdirinde dikkate alınacak unsurlardır. Alt Mahkemenin takdir ettiği masraflarda bu prensiplerin dışına çıkıldığı hususunda tatmin olmadığı-mızdan, masraflarla ilgili yapılan istinafın reddi gereklidir.

NETİCE

Davalı Yargıtay/Hukuk 74/2015 sayılı istinafında başarılı olamamıştır. İstinaf reddedilir, Mahkemenin bu hususta ruling yapmaması nedeniyle masraf emri verilmez.

 Davalı Yargıtay/Hukuk 9/2016 sayılı istinafında ise kısmen başarılı olmuştur. Yargıtay/Hukuk 9/2016 sayılı istinaf altında Alt Mahkemenin 30.11.2015 tarihli hükmü aşağıdaki şekilde değiştirilir:

1. Alt Mahkemenin 30.11.2015 tarihli hükmünün tadil edilerek Davacı No.2 lehine verilen hükmün ret ve iptaline,
2. Davacı No.2'nin Davalıya istinaf masraflarını ödemesine,
3. Davalının Davacı No.1 ile ilgili istinafının ret ve iptal edilmesine,
4. Davalının istinaf masraflarını Davacı No.1'e ödemesine emir verilir.

Ahmet Kalkan Gülden Çiftçioğlu Bertan Özerdağ

 Yargıç Yargıç Yargıç

31 Ocak 2017