BURSA NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACI : … …
Muratpaşa / ANTALYA

VEKİLLERİ : Av. Hüseyin DEMİRBAŞ | Av. Meral DEMİRBAŞ | Av. Kadir Kağan DEMİRBAŞ
(Adres Başlıktadır)

DAVALI : … …
Yıldırım / BURSA

KONU : **Fazlaya ilişkin dava ve talep haklarımız saklı kalmak kaydıyla, Türk Borçlar Kanunu m. 352/2 uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle davalıların kiracı olduğu taşınmazdan tahliyesi talebimizdir.**

A Ç I K L A M A L A R

1. Davalılar, müvekkil …'a ait *"... Otosansit, Yıldırım / BURSA"* adresinde bulunan işyerinde **01.11.2020** başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince kiracı konumundadırlar. ***(Ek 1: Kira Kontratı)***

2. Taraflar arasında tanzim edilen kira sözleşmesinde kira bedellerinin **her ayın 3. günü akşamı** banka hesabı kanalıyla yatırılması açıkça kararlaştırılmıştır.

3. Kira sözleşmesindeki sarih vade kaydı uyarınca kira borcu her ayın 3. günü akşamı itibarıyla muaccel hale gelmektedir.

4. Davalı kiracılar, kira bedellerini her ödeme döneminde teamül haline getirdikleri şekilde düzensiz ve gecikmeli olarak ödemektedirler: ***(Ek 2: Dekontlar)***

a) Mayıs 2021 kira bedelinin 2.000,00 TL'si 20.05.2021 tarihinde, kalan 3.000,00 TL'si ise 15.06.2021 tarihinde ödenmiştir.

b) 14.04.2021 tarihli dekontta yer alan *"Otosansit dükkan kira mart ayı"* ve 16.07.2021 tarihli dekonttaki *"Otosansit dükkan kirası haziran ayı"* açıklamaları kiracıların ifalarını mutat olarak gecikmeli yaptıklarını göstermektedir.

c) 03.07.2021 tarihinde muaccel olan Temmuz ayı kirası ancak 12.08.2021 tarihinde ifa edilmiştir.

d) Ağustos ayı kira bedeli 24.09.2021'de, Eylül ayı kira bedeli ise 15.10.2021'de borç muaccel olduktan çok sonra ödenmiştir.

5. Ekim 2021 ayı kira bedeli olan 5.000,00 TL ve 420,00 TL aidat tutarı ise davalılarca ifa edilmemiştir. TBK m. 117/1 uyarınca muaccel borcun borçlusu ihtarla, TBK m. 117/2 gereğince ise borcun ifa edileceği gün sözleşmeyle belirli gün olarak tayin edildiğinde günün geçmesiyle kendiliğinden temerrüde düşer. Sözleşmede her ayın 3. günü kesin vade olarak belirlendiğinden kiracılar ihtara lüzum kalmaksızın mütemerrit durumdadırlar.

Türk Borçlar Kanunu m. 352/2 hükmü uyarınca; bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde dava yoluyla kira sözleşmesinin feshi ve tahliye talep edilebilir.

6. Ağustos ayı kira bedelinin ifası amacıyla 31.08.2021 tarihinde **Antalya 14. Noterliği** kanalıyla ihtarname keşide edilmiş ve 03.09.2021 tarihinde davalılara tebliğ edilmiştir. Bu ihtar, kira borcu muaccel olduktan (03.08.2021) sonra tebliğ ettirildiğinden birinci haklı ihtardır. ***(Ek 3: 31.08.2021 Tarihli İhtarname)***

7. 03.09.2021 tarihinde muaccel hale gelen Eylül ayı kira bedeli için 09.09.2021 tarihinde **Antalya 14. Noterliği**'nden ikinci ihtarname keşide edilmiş, bu ihtarname de 13.09.2021 tarihinde davalılara tebliğ edilmiştir. Muacceliyet sonrası gönderilen bu ihtar da ikinci haklı ihtardır. ***(Ek 4: 09.09.2021 Tarihli İhtarname)***

8. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez *(Yargıtay 6. H.D., E. 2015/4749, K. 2015/6382, T. 24.06.2015)*. Davalılar mezkûr kira bedellerini ihtarname tebliğ edildikten sonra ödemiş olup, bu durum ihtarların haklılık vasfını ortadan kaldırmaz. ***(Ek 5: Tebliğ Şerhleri)***

9. Kiracıların bir kira dönemi içerisinde iki haklı ihtara sebebiyet vermesi nedeniyle TBK m. 352/2 gereğince mecurun tahliyesi davasının ikamesi zorunluluğu doğmuştur.

10. Konuya ilişkin yerleşik Yargıtay uygulaması iddialarımızı açıkça doğrulamaktadır:

> **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2003/2973, K. 2003/3078 (05.05.2003):**
> «Davacı Mayıs 2001 ayı kirası için keşide ettiği ihtarnameyi tebliğ ettirmiş, davalı bu ayın kirasını ihtar tebliğinden sonra ödemiştir; bu ihtar haklıdır. Haziran ayı kirası da muaccel iken ihtarname tebliğ edilmiş ve sonradan ödenmiştir. Davada iki haklı ihtar gerçekleştiğinden mahkemece tahliye kararı verilmesi gerekir...»

> **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2009/2036, K. 2009/5622 (15.06.2009):**
> «Davalı tebliğden sonra kira borcunu ödemiştir; bu ihtar haklıdır. İkinci icra takibine itiraz edilmiş olsa dahi bu durum iki haklı ihtar nedeniyle tahliye istemine engel değildir. İki haklı ihtar olgusu gerçekleştiğinden tahliye kararı verilmelidir.»

> **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2013/13330, K. 2013/14773 (04.11.2013):**
> «Davalı bir kira dönemi içerisinde iki haklı ihtara sebebiyet vermiştir. Bu nedenle iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken davanın reddi hatalıdır.»

11. Davalıların hiç ödemedikleri cari kira borçları ve aidat alacakları da mevcut olup, müvekkilin bu alacaklara ilişkin fazlaya dair talep ve dava hakları saklı tutulmuştur. Bu sebeplerle iki haklı ihtar olgusunun sübut bulması nedeniyle kiracıların mecurdan tahliyesini talep zorunluluğu doğmuştur.

HUKUKİ SEBEPLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (m. 352/2, 117 ve ilgili maddeleri), 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve sair ilgili mevzuat hükümleri.

DELİLLER

- 01.11.2020 başlangıç tarihli Kira Sözleşmesi,
- Geç ödenen kira bedellerine ilişkin banka dekontları,
- Antalya 14. Noterliği'nin 31.08.2021 tarihli İhtarnamesi ve tebliğ şerhi,
- Antalya 14. Noterliği'nin 09.09.2021 tarihli İhtarnamesi ve tebliğ şerhi,
- Davacının kira hesabına ilişkin banka kayıtları,
- Tanık, keşif, bilirkişi incelemesi ve yasal her türlü takdiri/kesin delil.

** Karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil bildirme ve HMK m. 145 uyarınca haklarımız saklıdır.*

SONUÇ VE TALEP

Yukarıda arz ve izah edilen nedenlerle, fazlaya ilişkin her türlü dava ve talep hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. Haklı davamızın **KABULÜ** ile; davalıların kiracı sıfatıyla zilyetliğinde bulunan **… Otosansit, Yıldırım / BURSA** adresindeki kiralanandan **TAHLİYELERİNE** ve taşınmazın müvekkile boş olarak teslimine,

2. Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalılara tahmiline karar verilmesini saygılarımızla vekâleten arz ve talep ederiz.

10.11.2021

Davacı Vekili

Av. Hüseyin DEMİRBAŞ

[e-imzalıdır]

EKLER:

- **Ek 1:** Kira Sözleşmesi
- **Ek 2:** Kira Ödeme Dekontları
- **Ek 3:** Antalya 14. Noterliği'nin 31.08.2021 Tarihli İhtarnamesi
- **Ek 4:** Antalya 14. Noterliği'nin 09.09.2021 Tarihli İhtarnamesi
- **Ek 5:** İhtarnamelere Ait Tebliğ Şerhleri
- **Ek 6:** Onaylı Vekâletname Sureti