

## KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KARŞILIKLI SORUMLULUKLAR VE ZAMANAŞIMI

**Kiralayanın kiralananına gerekli bakım ve onarımı yapmaması nedeniyle, elektrik tesisatında oluşan arıza sonucu çıkan yangın nedeniyle tazminat davasının zamanaşımı süresi (10) yıldır. (B.K.m.125)**

Davacı, davalı kiralayanın kiracısı olduğunu, kiralayan tarafından kiralananına gerekli olan bakım ve onarımının yapılmaması nedeniyle elektrik tesisatında oluşan arıza sonucu çıkan yangında zarara uğradığını ileri sürerek eldeki davayı açmıştır. Dava konusu uyuşmazlık sözleşme ilişkisinden doğmakta olup bu tür davalar Borçlar Kanununun 125. maddesi gereğince 10 yıllık zamanaşımına tabidir. Olay tarihi ile dava tarihi arasında 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmamıştır. Öyle olunca dava zamanaşımına uğramamıştır. Mahkemece işin esasına girilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı, olup bozma nedenidir.

13.HD.23.06.2005, E. 2005/5651 - K. 2005/10743

**Kira alacağı dışındaki kira sözleşmelerinden doğan sair talep ve davalar, on yıllık zamanaşımına tabidir. (B.K. m.125)**

Davacı, davalılarca hakkında açılan kira akdinin iptali ve tahliye istemli davanın mahkemece kabul edilip İcra Müdürlüğü kanalıyla kiralananandan tahliye edildiğini oysa infaza konu mahkeme kararının Yargıtay'ca bozulup haklılığına ilişkin ilam aldığını öne sürerek akdin haksız feshi ve tahliye edilmesiyle uğradığı zararın davalılardan tahsiline karar verilmesini istemiştir. Davalılar, zamanaşımı definde bulunmuşlardır.

Mahkemece tahliye ve akdin feshine ilişkin davanın kesinleştiği tarihten, bu davanın açıldığı tarihe kadar yasada aranan sürenin geçtiği kabul edilmiş zamanaşımı nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir. Hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Kira alacağı dışındaki kira sözleşmelerinden doğan sair talep ve davalara BK. md. 126/b-1 uygulanamayıp yasada bu konuda başka bir özel hüküm de mevcut olmadığına göre olaya BK.nun 125. maddesindeki 10 yıllık zamanaşımı uygulanması gerekecektir. Bu durumda dava zamanaşımına uğramamıştır. Mahkemece tarafların delil ve karşı delilleri toplanmalı hasil olacak uygun sonuç çerçevesinde işin esası hakkında karar verilmelidir. Yasa maddelerini arayıp bulmada ve uygulamada hataya düşülerek yazılı şekilde zamanaşımı nedeni ile davanın reddi usule ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.

13.HD 21.06.1996 , E.1996/6015 - K.1996/6329)

**Kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımına tabi ise de, kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan tazminat ve alacak davalarına on yıllık zamanaşımı uygulanır.**

Davacılar, davalılardan boş arsa olarak kiraladıkları taşınmaza onların muvafakati ile tesisler yaptıklarını, daha sonra icra marifetiyle tahliye edildiklerini, taşınmazın üçüncü kişilere kiralandığını, yapılan tesislerin taşınmaza değer kazandırdığını, bu nedenle davalıların haksız kazanç sağladıklarını iddia edip alacak talebinde bulunmuştur. Kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımına tabidir. Kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan tazminat ve alacak davaları ise on yıllık zamanaşımına tabidir. Eldeki dava da on yıllık zamanaşımı süresi içinde açıldığından davanın süresinde olduğunun kabulü gerekir.

Taraflar arasındaki ilişkinin ve hukuki ihtilafın bu haliyle kira sözleşmesinden kaynaklandığı hususunda duraksama bulunmamalıdır. B.K.'nun 126/1. maddesi hükmüne göre kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımı süresine, kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan alacak ve tazminat davaları B.K.'nun 125. maddesi hükmüne göre on yıllık zamanaşımı süresine tabidir. Dava konusu ihtilaf kira sözleşmesinden kaynaklandığı için de sözleşmelerde uygulanan zamanaşımı süresinin geçerli olduğunu kabul zorunludur. Mahkemece değinilen bu yön gözetilerek işin esasına girilip hasil olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde zamanaşımı nedeniyle davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.

13.HD.24.10.2005, E.2005/8366 - K.2005/15733

**Kira alacaklarına (5) yıllık zamanaşımı uygulanır ise de, kira ile tahliye taahhüdü sözleşmelerine aykırı davranılması nedeniyle uğranılan zararın giderimi davalarının zamanaşımı (10) yıldır.**

Davacı; kiralananı 2.5.1992 tarihinde tahliye etmediği takdirde ayda 10.000.000 TL. cezai şart ödemeyi taahhüt eden davalı kiracısının, üç ay 22 gün sonra ancak tahliye edebildiğini, sözleşmeye aykırı kullanımda bulunarak kiralananı zarar verdiğini ve ona ait elektrik, su paralarını da ödediğini öne sürerek toplam 50.436.200 TL. alacağının ödetilmesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı, Borçlar Yasasının 60. maddesindeki bir yıllık zamanaşımı süresi geçirilerek dava açtığını savunmuş, esastan da davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, kira ilişkisinden kaynaklanan davalarda bir yıllık zamanaşımı süresinin uygulanacağı kabul edilerek zamanaşımından davanın reddine karar verilmiştir. Hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Bir davada ileri sürülen maddi olayların hukuki değerlendirmesini yapmak, uygulanacak yasa maddelerini arayıp bulmak ve uygulamak hakimın doğrudan görevidir ( HUMK. m. 26 ). Hemen belirtelim ki, mahkemenin BK.nun 60. maddesindeki bir yıllık zamanaşımının olaya uygulanması fahiş bir hatadır. Davada istenilen alacak ve giderimlerin dayandığı maddi olguların hukuki değerlendirilmesi yapıldığında Borçlar Yasasının 126. maddesindeki 5 yıllık zamanaşımı süresinin de uygulanmayacağına kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır. Davada kira alacağı istenmemiştir. Davada yer alan istemler; kira ile tahliye taahhüdü sözleşmelerine aykırı davranılması dolayısıyla uğranılan zararın giderimi ve vekaletsiz tasarruf hükümlerince kiracıya ait elektrik ve su paralarının ödetilmesinden ibarettir. Kira alacağı dışındaki kira maddesi uygulanmaz. Anılan yasa maddesindeki beş yıllık zamanaşımına tabi olduğu birinci bendinde bildirilen husus yalnız kira alacakları içindir. Bu konuda yasada başkaca bir özel hüküm de mevcut olmadığına göre davada BK.nun 125. maddesindeki 10 yıllık zamanaşımının uygulanması gerektiği kabul edilmelidir. Şu durum karşısında; dava tarihinde sözleşmelerin ihlal edildiği, elektrik ve su paralarının ise ödendiği tarihlere göre on yıllık zamanaşımı süresi dolmadığından zamanaşımı def'inin reddi ile sav ve savunma çerçevesinde işin esasının incelenmesi gerekir. Davanın zamanaşımından reddi yasaya aykırıdır ve bozma nedenidir.

13.HD.18.02.1994, E.1994/1530 K.1994/1540

**Kira alacaklarının zamanaşımı (5) yıldır.**

Dava, kira parasının tahsiline yönelik icra takibine yapılan itirazın iptali ve icra inkar tazminatı istemine ilişkindir. Borçlar Yasası'nın 126/1 maddesine göre kira alacakları beş yıllık zamanaşımına tabidir. Talep doğrultusunda mahkeme kira parası farklarının ve faizinin belirlenmesi için bilirkişi incelemesi yaptırmış ve bu konuda düzenlenen raporu hükme esas almış ise de, icra takibi açılmış olduğundan ve davalı süresinde zamanaşımı definde bulunduğu davacının önceki kira parası ve faiz alacağı talebinin dinlenip hüküm altına alınması mümkün değildir. Adı geçen davacının bu süre zarfında Borçlar Kanunu'nun 133. maddesi gereğince icra takibi yapma, dava açma ve benzeri gibi zamanaşımını kesecek bir faaliyeti de olmamıştır. Bu durumda zamanaşımına uğrayan kısmın reddi gerekir.

6.HD.01.03.2011, E.2011/584 K.2011/2200

**Davacılar davalının kiralananı kötü kullanmaları sonucu uğradıkları zararın tazminini istemektedirler. Kira sözleşmesine aykırılıktan kaynaklanan zararın giderimi davalarına (10) yıllık zamanaşımı uygulanır.**

Davacılar, davalının kiraladığı dükkanlarda beş yıl kiracı olarak kaldığını, tahliyesinde dükkanları aldığı şekilde vermediğini, kötü kullanma sonucu hasar meydana geldiğini ileri sürerek uğradıkları zararın faizi ile birlikte davalıdan alınmasına karar verilmesini istemişlerdir.

Davalı, kiralananı 15 haziran 1983 tarihinde tahliye ettiğini davanın ise 22.4.1987 tarihinde açıldığını, BK.m.60 uyarınca davanın süresinde açılmadığını ileri sürerek zamanaşımı def'inde bulunmuştur.

Mahkemece, BK.60.maddesindeki zamanaşımı süresi geçirildikten sonra dava açıldığı gerekçesiyle zamanaşımı yönünden davanın reddine karar verilmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Davacılar davalının kiralananı kötü kullanmaları sonucu uğradıkları zararın tazminini istemektedirler. BK.m.266 gereğince kiracı kiralananı kiranın hitamında teslim aldığı şekilde geri vermekle yükümlüdür. Kiracının kiralananı hor kullanmadan doğan sorumluluğu, kira aktinden doğan bir sorumluluktur. Bu itibarla olayda BK.125.maddesinde öngörülen 10 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir. Anılan zamanaşımı süresi dolmamıştır. İddia ve savunma çerçevesinde karar verilmesi gerekirken, olayda

uygulanma olanağı bulunmayan haksız fiile ilişkin (1) yıllık zamanaşımına dayanılarak davanın reddi yasaya aykırıdır.

13.HD.08.12.1987, E.1987/5664 K.1987/6087

**Kira sözleşmesindeki edimlere kiracının aykırı davranışından kaynaklanan tazminat davasına, kira alacaklarına ilişkin beş yıllık zamanaşımı değil, sözleşmeye aykırılığa ilişkin on yıllık zamanaşımının uygulanması gerekir.**

Davacı, davalı ile yapılan sözlü kira sözleşmesine aykırı davranışı nedeniyle tazminat isteminde bulunmuş ve taleple bağlı kalınarak tazminata hükmedilmiştir. Bu davada saklı tuttuğu hakkına dayanarak giderim istemiştir. Dava hukuksal nitelikçe kira sözleşmesindeki edimlere kiracının aykırı davranışından kaynaklanan tazminata ilişkindir. O nedenle olaya BK. 126/1 maddesindeki 5 yıllık zamanaşımı süresi de uygulanamaz. BK. 126. maddesindeki 5 yıllık zamanaşımının tabi olduğu 1.bentte bildirilen yalnız kira alacakları içindir. Kira sözleşmesinden doğan sair talep ve davaların bu hükümden yararlanması olanağı yoktur. Bu konuda yasada başka bir özel hüküm mevcut olmadığına göre olaya BK.nun 125. maddesindeki 10 yıllık zamanaşımının uygulanması gerekir.

Mahkemece işin esası incelenerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken olaya uygun düşmeyen BK.nun 60. maddesine göre davanın zamanaşımından reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.

13.HD.12.06.1995, E.1995/5658 K.1995/5787

**Kira sözleşmesine aykırılıktan doğan "hor kullanma" tazminat talepleri için zamanaşımı süresi on yıldır. Bu süre hesaplanırken kiracının tahliye tarihi dikkate alınır.**

Davacı dilekçesinde, davalı kiracının kiralananı kötü kullanması nedeniyle oluşan hasar bedelinin davalıdan alınmasını istemiştir. Davalı (kiracı), hor kullanmadığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, bir yıllık haksız fiil zamanaşımı süresi geçirildikten sonra açıldığı gerekçesiyle davanın reddi cihetine gidilmiş, hüküm, süresinde davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, B.K.nun 96-99 maddelerinde düzenlenen akdi bir mükellefiyetin kasten veya ihmal suretiyle ihlali nedeniyle oluşan zararın tazmini isteminden ibarettir. Kira sözleşmesine aykırı davranılması dolayısıyla doğan tazminat talebi için yasada ayrı bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden olaya Borçlar Kanunu'nun 125.maddesindeki on yıllık zamanaşımı hükümlerinin uygulanması gerekir.

Bundan ayrı olarak da; kiracı, kiralananı kira süresi içerisinde tam bir özenle kullanmak ve süre sonunda (normal kullanmadan doğan eskime payı hariç) aldığı biçimde geri vermekle yükümlüdür.

O halde mahkemece, dava tarihinde (davalının tahliye tarihi dikkate alındığında) on yıllık zamanaşımı süresi dolmadığından zamanaşımı definin reddi ile iddia ve savunma çerçevesinde işin esasının incelenerek kira sözleşmesi özel hükümleri çerçevesinde davalı kiracının hor kullanması nedeniyle bir zararın oluşup-oluşmadığı saptanarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken davanın zamanaşımından reddi usul ve yasaya aykırıdır.

3.HD.09.02.2004, E.2004/506 K.2004/643

**Kiracı kiralananı teslim aldığı şekilde geri vermekle yükümlüdür. Kiracının bu sorumluluğu kira sözleşmesinden doğan bir sorumluluk olduğundan olayda B.K.'nun 125. maddesinde öngörülen on ( 10 ) yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir.**

Uyuşmazlık davalı kiracının kiralanda hor kullanma nedeniyle meydana getirdiği hasar ve yapılan değişiklik nedeniyle eski hale getirme bedelinin tahsiline ilişkindir. B.K.266. maddesi hükmü uyarınca davalı kiracı kiralananı teslim aldığı şekilde geri vermekle yükümlüdür.Kiracının bu sorumluluğu kira sözleşmesinden doğan bir sorumluluk olduğundan olayda B.K.125.maddesinde öngörülen on (10) yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir. Kiralananın hor kullanılmasından kaynaklanan ve eski hale getirilmesini içeren tazminat hakkı tahliye ile istenebilir hale gelir ve on yıllık zamanaşımı süresinin başlangıcına esas alınır. Bu durumda işin esası incelenerek bir karar verilmesi gerekirken, olayda uygulanma olanağı bulunmayan haksız fiile ilişkin BK.60'daki zamanaşımına dayanılarak davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.

6.HD.19.07.2005, E.2005/5900 K.2005/7751