

KİRA SÖZLEŞMESİNE AYKIRI KUSURLU DAVRANIŞLAR NEDENİYLE AÇILACAK DAVALARDA ZAMANAŞIMI

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 kiralanan dan tahliye edildiğini oysa infaza konu mahkeme kararının Yargıtayca 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 uygulanmayıp 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. 21.6.1996 , E. 1996/6015 - K. 1996/6329)

Kira sözleşmesinden kaynaklanan, kira alacağı dışındaki, tazminat davalarının zamanaşımı (10) yıldır. (B.K.m.125)

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)

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.23.6.2005, E. 2005/5651 - K. 2005/10743)

Kiralayanın sözleşmeye aykırı kusurlu davranışı sonucu, davacı kiracının zarara uğradığı iddiasına dayalı dava, Borçlar Kanunu 125.maddesi uyarınca (10) yıllık genel zamanaşımı süresine tabidir.

Davacı vekili, müvekkilinin finansal kiracılığında bulunan geminin davalıdan kaynaklanan nedenlerle uzak sefer sırasında tutuklandığını ve beş gün süreyle alıkonulduğunu, kira kaybı, liman masraflarından oluşan zarardan davalının sorumlu olduğunu ileri sürerek, (40.895,83) USD'nin faiziyle davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili, zamanaşımı ve esastan davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, toplanan kanıtlara göre, geminin başka bir ülkede tutuklanmasının haksız fiil oluşturduğu görüşüyle BK.nun 60. maddesinde öngörülen bir yıllık zamanaşımından sonra dava açıldığı sonucuna varılarak, davanın zamanaşımından reddine karar verilmiştir. Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir.

Davada, davacı kiracı tarafından, kiralamaya konu geminin davalı kiralayan tarafından finansal kiralama sözleşmesi hükümlerine uygun olarak kullanma olanağının sağlanmadığı, davalının dava dışı kişiye olan borcu nedeniyle alacaklının henüz davalı mülkiyetinde olan gemiyi seferden alıkoymakla davacının zararına yol açıldığı iddiasına dayanılmıştır. Uyuşmazlık, bu haliyle haksız eylemden değil, davalı kiralayanın sözleşmeye aykırı kusurlu davranışı sonucu davacı kiracının zarara uğradığı iddiasına dayalıdır.

Sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanan bu dava ise, sözleşmenin düzenlendiği 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 26.maddesiyle yapılan gönderme nedeniyle BK.'nun 125.maddesinde öngörülen genel zamanaşımına tabidir. Uyuşmazlığın esasına girilmek gerekirken, davanın BK. 60.maddesinde belirtilen bir yıllık zamanaşımına tabi olduğu yolundaki yanılığın değerlendirilmesiyle zamanaşımı nedeniyle reddi doğru olmamıştır.

(11.HD.22.3.2007, E. 2005/13386 - K. 2007/4733)