

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 36. HUKUK DAİRESİ, E. 2017/303, K. 2017/395, T. 20.03.2017

Daire: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/303

Karar No: 2017/395

Karar Tarihi: 20.03.2017

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 36. HUKUK DAİRESİ

ESAS NO: 2017/303 KARAR NO: 2017/395 DAVANIN KONUSU: Kira Parasının Tesbiti İstinaf incelemesi için dairemize gönderilen dosyadaki tüm belgeler ve Hakim ... tarafından hazırlanan raporlar incelendi. Davanın dairemizin görev alanına girdiği, ilk derece mahkemesi kararının kesin olmadığı, istinaf başvurusunun süresi içinde yapıldığı, başvuru şartlarının yerine getirildiği, dosyada eksiklik bulunmadığı anlaşılmakla; GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ: Davacı vekili dava dilekçesinde; davalının 01/02/2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesine istinaden kiracı olarak bulunduğunu, davalıya Bakırköy 40. Noterliğinin 29/01/2015 tarihli ihtarnamesinin tebliğ edilerek kiranın arttırılması talep edilmesine rağmen davalının kirayı arttırmadığını belirterek, dava konusu mecurun aylık kirasının 01/12/2015 tarihinden geçerli olmak üzere 4.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesini, 18/02/2016 tarihli celsede ise kira artışının 01/02/2015 tarihinden itibaren hüküm altına alınmasını talep etmiştir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde, davanın süresinde açılmadığını, istenen miktarın fahiş olduğunu, bilirkişi raporunu kabul etmediklerini, raporda tespit edilen miktarın yanlış rakamlar üzerinden tespit edildiğini, açılan davanın reddini istemiştir.

İlk derece mahkemesince davanın kısmen kabulü ile 01/02/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin 3.200,00 TL olarak tespitine karar vermiştir.

Davalı vekili istinaf dilekçesinde; kira tespiti davalarının yeni kira döneminin başlangıcından en geç 30 gün önceki bir tarihte açılması ya da kiraya veren tarafından bu süre içerisinde kiracıya kira bedelinin arttırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulmuş olmasının koşul olduğunu, yeni kira döneminin 01/02/2015 tarihinde başladığını, davanın 06/07/2015 tarihinde açıldığını, bu durumda kira tespitinin 01/02/2016 tarihinden itibaren yapılması gerektiğini, mahkemece bilirkişi raporuna itirazlarının dikkate alınmadığını, davacı tarafın ihtarnamede 2.600,00TL talep etmesine rağmen davada 4.000,00 TL talep ettiğini ve mahkemece bilirkişiden itirazları konusunda ek rapor alınmadan, 4000,00 TL üzerinden yapılan hesaplama göre karar verilmesinin hatalı olduğunu belirterek kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

Dava, konut kira sözleşmesinden kaynaklı kira bedelinin tespiti talebine ilişkindir.

T.B.K'nun 345. maddesinde "Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 36. HUKUK DAİRESİ, E. 2017/303, K. 2017/395, T. 20.03.2017

olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar." düzenlemesi yer almaktadır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 09/09/2016 tarihli, 2015/10145 E. 2016/5259 K. Sayılı kararında; "Somut olayda; Taraflar arasında akdedilen sözlü kira sözleşmesinin bir Ocak başlangıç tarihli olduğu hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır.

Davacı tarafından kira artışına ilişkin olarak gönderilen, 10/12/2014 keşide tarihli ihtarname, davalı kiracıya 17/12/2014 tarihinde tebliğ edilmiş davacı vekili 18/02/2015 tarihinde açtığı dava ile 01/01/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitini talep etmiştir.

Bu durumda süresinde açılmış dava bulunmadığına göre 01/01/2015 tarihinde başlayan dönem için kira parasının tespitine karar verilemez. Mahkemece 01/01/2016 tarihinden itibaren başlayan dönem yönünden kira bedelinin tespitini isteyip istemediği hususu davacıdan sorularak, tespit istemesi halinde davanın esası hakkında inceleme yapılarak karar verilmesi, aksi takdirde davanın reddine karar verilmesi gerekirken, 01/01/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi doğru değildir." denilmiştir.

İncelenen dosyada taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi 01/02/2008 başlangıç tarihli.

Davacı tarafından davalı kiracıya gönderilen kira arttırım ihtarnamesi 29/01/2015 keşide tarihli.

Dava ise 06/07/2015 tarihinde açılmıştır.

Bu durumda süresinde açılmış dava bulunmadığına göre 01/02/2015 tarihinde başlayan dönem için kira parasının tespitine karar verilemez. Mahkemece davacıdan 01/02/2016 tarihinden itibaren başlayan dönem için kira bedelinin tespitini isteyip istemediği hususu sorularak, tespit istemesi halinde davanın esası hakkında inceleme yapılarak karar verilmesi, aksi takdirde davanın reddine karar verilmesi gerektiğinden davalı vekilinin istinaf talebi haklı bulunmuştur.

Ayrıca, kira bedelinin tesbiti davaları kamu düzenine ilişkin davalardan olup, mahkemece kira sözleşmesinin süresine göre, kira bedelinin ÜFE oranına göre mi yoksa hak ve nesafete göre mi arttırılacağı re'sen değerlendirilip bir kira bedeli belirlenmesi zorunludur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 344. maddesinde; "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir..." şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 36. HUKUK DAİRESİ, E. 2017/303, K. 2017/395, T. 20.03.2017

İncelenen dosyada taraflar arasındaki kira sözleşmesi 01/02/2008 tarihli ve 1 yıl sürelidir.

Davacı tarafça 01/02/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespiti istenmiş olup, kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren 3 yıl geçmiş olduğundan, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.11.1996 gün ve 686/832 sayılı içtihadında açıklandığı üzere; yeni dönem kira parasının 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararına göre hak ve nesafet kurallarına göre takdir edilmesi gerekmektedir.

Yargıtay 6. H. D. 2014/7941 E. 2014/9714 K. Sayılı kararında; "014/7941 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre "hak ve nesafet" ilkesi uyarınca hakim bu sınırlamayı yaparken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmesi asılları veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişiler kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, res'en de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.

Bilirkişilerce bu belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli (re'sen emsal araştırması yapmak ya da taraflardan emsal göstermeleri istenmek suretiyle) dava konusu yerle ayrı ayrı karşılaştırılarak kira parasına etki eden hususlar üzerinde durulmalıdır." denilmiştir.

İncelenen dosyaya ibraz edilmiş olan 06/06/2016 tarihli bilirkişi raporunda heyetin, res'en emsal araştırması yaptığı, emsal olarak incelediği taşınmazların henüz kiraya verilmemiş, emlak sitelerinde ilan olarak yer alan taşınmazlar olduğu görülmektedir. Bu ilanların henüz birer icaba davet olduğu açıktır. (İcaba davette, bir kimsenin, başkalarının kendisine teklifte bulunmasını sağlayıcı ve sözleşme için görüşmelerin başlamasını amaçlayan beyanda bulunması sözkonusudur. Bunun için, ya icapta bulunması gereken hususlardan bazıları eksik bırakılır ya da teklifle kesin olarak bağlı kalmama niyeti vurgulanır.) Geçerli bir kira sözleşmesinin konusu olmayan taşınmazın kira bedelinden de söz edilemeyeceği dikkate alınarak, bilirkişilerin res'en emsal olarak kabul ettiği ilândaki taşınmazların bedellerinin, dava konusu taşınmazın bedelinin belirlenmesinde kriter olmaması gerekir.

Davalıvekilinin tespit edilen kira bedelinin miktarına ilişkin istinaf sebebi de bu sebeple yerinde bulunmuştur.

Mahkemece yukarıda belirtilen hususlar ışığında öncelikle davacıdan 01/02/2016 tarihinden itibaren başlayan dönem için kira bedelinin tespitini isteyip istemediğinin sorulması, tespit istemesi halinde tarafların varsa emsal kira sözleşmesi asılları veya onaylı örneklerini dosyaya sunmalarının sağlanması, inşaat müh., mimar ve gayrimenkul değerlendirme uzmanı bilirkişilerden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle, kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmesi, gerekirse bilirkişilerce re'sen emsal araştırması yapılmasının sağlanması, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp,

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 36. HUKUK DAİRESİ, E. 2017/303, K. 2017/395, T. 20.03.2017

elde edilen veriler somutlaştırılarak, kira parasına etki eden tüm nitelikleri yönünden dava konusu yer ile ayrı ayrı karşılaştırılmak, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmak suretiyle, dava konusu taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parasının belirlenmesi, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmesi gerekirken, mahkemece bunların yapılmamış olması dairemizce H.M.K'nun 353/1-a-6 maddesinde belirtilen "tarafların davanın esasıyla ilgili gösterdikleri deliller toplanmadan veya gösterilen deliller hiç değerlendirilmeden karar verilmiş olması" olarak değerlendirildiğinden davacının istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesinin kararının kaldırılmasına, davanın yeniden görülmesi için mahkemesine gönderilmesine karar vermek gerekmiştir.

HÜKÜM : Yukarıda açıklanan nedenlerle; 1-Davalı vekilinin istinaf başvurusunun ESASTAN KABULÜNE, 2-İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesinin 27/09/2016 tarihli, 2015/814 Esas, 2016/841 Karar sayılı kararının HMK'nın 353/1-a-6 maddesi gereğince KALDIRILMASINA, 3-Davanın yeniden görülmesi için dosyanın İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesine GÖNDERİLMESİNE, 4-Peşin olarak alınmış olan istinaf karar harcının talebi halinde davalıya iadesine, 5-Davalının istinaf başvurusu için yaptığı yargılama giderlerinin esas hakkında verilecek kararda değerlendirilmesine, harcanmayan istinaf gider avansının davalıya iadesine, 6-Karar tebliği, harç takibi ve avans iadesi işlemlerinin ilk derece mahkemesince yerine getirilmesine, Dair, dosya üzerinde yapılan inceleme sonunda oy birliği ile kesin olarak karar verildi.

20/03/2017