

İZMİR BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 6. HUKUK DAİRESİ, E. 2019/3393, K. 2020/825, T. 23.06.2020

Daire: İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2019/3393

Karar No: 2020/825

Karar Tarihi: 23.06.2020

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2019/3393 Karar No: 2020/825 İSTİNAF KARARI DAVANIN KONUSU : Kira Tesbiti Davalı ... tarafından yapılan 25.11.2019 tarihli istinaf kanun yolu başvurusu ve dosya kapsamı incelendi.

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: : Davacı, ... adresindeki taşınmazda kiracı olarak oturduğunu, 28.11.2018 tarihinde evi kendi ve ailesinin ikameti için konut ihtiyacından dolayı satın aldığını, ilgili evin henüz tahliye edilmemiş olmasından dolayı halihazırda hem kira hem de kredi ödemesi yapmakta olduğunu, davalıya süresi dolduğunda yeniden iktisap ve tahliye davası açacağından kiracının bu süreç boyunca düşük kira bedelini ödemeye devam etmesi halinde telafisi imkansız zararların doğacağını, davalının ödediği kira tutarının emsallerine göre çok düşük olduğunu, taşınmazın 189 m2 arsa alanı üzerinde tripleks tam müstakil olup toplam 190 m2 4+1 kullanım düzeninde olduğunu, davalıya 950 TL olan kira tutarını, yeni kira dönemi olan 20.3.2019 tarihinden itibaren 3000 TL'ye çıkarması, çıkarmadığı takdirde aleyhinde kira bedelinin tespiti davası açacağını bildiren ihtarnamenin davalıya 17.1.2019 tarihinde tebliğ edilmesi sonrasında, kira artışı konusunda yazılı ya da sözlü hiçbir geri dönüş alınamadığını, tüm bu nedenlerle 950 TL olan kira bedelinin yeni kira döneminin başlangıcı tarihi olan 20.3.2019 tarihinden itibaren aylık 3000 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı, 16 yıldır aynı adreste ikamet ettiğini davacının ev sahibi olduğunu fakat eski ev sahibinin evi satma kararı aldığından yeni davacının önce bana kira konusunda teklifte bulunacağını eve masraflar yaptığını ve daha sonrasında evi satmak amacıyla aradığını, sonrada evin 540.000 TL'ye davacıya satıldığını öğrendiğini, dava konusu evde uzun süre oturduğunu, evinde iki adet kedisi ile bir köpeğin olduğunu, bu köpeklere bakabilmek maksadı ile aynı şartlarda bir ev tutması gerektiğini dava konusu taşınmazın kira sözleşmesinin 20.3.2019 tarihinde sona erdiğini bu sebeple TÜİK'in açıkladığı kira artış bedeli üzerinden kira bedelinde bir artış olması gerektiğini, bu sebeple dava açıldığını, mahkeme kararı doğrultusunda evde kalmak istediğini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kabulü ile, dava konusu taşınmazın kira bedelinin 20.3.2019 tarihinden itibaren aylık 2.500 TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Davalı istinaf dilekçesinde; 2002 yılından itibaren aynı evde oturduğunu, eski malik ile yapılan kira sözleşmesinin bitiş tarihinin 20.3.2019 olduğunu, TÜİK kira artış bedellerine göre her yıl artış yapıldığını, evin 28.11.2018 tarihinde davacıya satıldığını, mahkeme kararına göre yeni kira bedelinin 2.500 TL'ye çıkarıldığını, ancak oturdukları evin güvenli ve yüzme havuzlu olmadığını, neredeyse 30 yıllık bir

İZMİR BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 6. HUKUK DAİRESİ, E. 2019/3393, K. 2020/825, T. 23.06.2020

kooperatif evi olduğunu, sitede diğer oturanların kirasının da 1.000 TL ile 2.000 TL arasında olduğunu, kira bedelinin daha makul bir bedel olması gerektiğini belirtmiştir.

Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin olarak, TBK'nun 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 yapılmamış ise kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda 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, hakim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durum ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir." hükmünü içermektedir. Yine, dava açma süresi ve karara etkisi başlıklı TBK'nun 345. maddesinde ise "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 yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira dönemin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede, yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece kira bedeli de , yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 4.7.2012 tarihinde kabul edilen 6353 sayılı Kanun'un 53.maddesi uyarınca "Geçici Madde 2" değiştirilerek "Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuk tüzel kişileri olduğu iş yeri kiralarında,10.1.2011 tarihli 6098 sayılı TBK'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354.maddeleri 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde,kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde bu maddelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır." hükümleri getirilmiştir.

Tarafların yenilenen sözleşme ile belirledikleri kira bedelinin emsal ve rayice uygun olup olmadığı belirlenerek, emsal ve rayice uygun ise, izleyen dönemler kira bedelinin Üretici Fiyat Endeksi uygulanarak tespit edilmesi, uygun değil ise hak ve nesafet dönemi olduğu kabul edilerek ,buna göre kira tespiti yapılması gerekir.

18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı İBK kararında belirtildiği gibi; Hak ve nesafete göre kira bedeli tespit edilirken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örneği dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, 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

İZMİR BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 6. HUKUK DAİRESİ, E. 2019/3393, K. 2020/825, T. 23.06.2020

bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenerek hak ve nesafete uygun kira parası tespit edilmelidir. Yine, kira parası tespit edilirken, en son ödenen aylık kira bedeline ÜFE endeksi uygulanarak belirlenen kiradan daha düşük olmayacak şekilde taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği brüt kira bedelinden, kiracının eski kiracı olduğu da gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılmalıdır.

Somut olayda; Dava, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir.

Dava dışı ... ile davalı kiracı arasında 20.3.2013 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesi mevcuttur. Kira müddeti boş bırakılmıştır. Ancak kira başlangıcından itibaren 5 yıl geçerek hak ve nesafet dönemi başlamıştır. Dava, 7.2.2019 tarihinde süresinde açılmıştır. 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 sözleşmeleri aslı 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. Mahkemece, hükme esas alınan iki kişilik bilirkişi raporunda emsal taşınmazlara ilişkin değerlendirme internet ortamında kira ilanları dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal sözleşmeler temin edilip, mahkemece yeni bilirkişi heyetinden rapor alınarak yukarıda açıklanan ilkeler ışığında hak ve nesafete uygun kira belirlenirken taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedelinden, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılarak kira bedelinin belirlenmesi gerekirken yazılı şekilde eksik bilirkişi raporuna dayanılarak karar verilmesi doğru değildir.

Açıklanan nedenlerle, davalının istinaf kanun yolu başvurusunun kabulü ile mahkeme kararının kaldırılmasına, yeniden yargılama yapılmak üzere dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar vermek gerekmiştir.

KARAR : Gerekçesi yukarıda izah edildiği üzere; Davalının istinaf kanun yolu başvurusunun KABULÜ ile, Marmaris Sulh Hukuk Mahkemesi 10.10.2019 Tarih 2019/88 Esas 2019/637 Karar sayılı mahkeme kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353/a-6 maddesi uyarınca KALDIRILMASINA, Dosyanın yeniden görülmek üzere mahkemesine gönderilmesine, Kararın taraflara tebliğine, İstinaf karar harcının isteği halinde yatırıma iadesine, İstinaf gider fazlalığı bulunması halinde yatırıma iadesine, Dair,dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu 353/a maddesi uyarınca kesin olmak üzere 23.6.2020 günü oybirliği ile karar verildi.