

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/11632

Karar No: 2018/5902

Karar Tarihi: 28.05.2018

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/11632 E. , 2018/5902 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içerisinde davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacılar, murisleri ... ile davalı arasında imzalanan 02.01.1999 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesinin 02.01.2004 ve 02.01.2009 tarihlerinde yenilenerek devam ettiğini, ödenen son kira bedelinin 1.165.22.-TL olduğunu, kira bedelinin emsalleri karşısında çok düşük kaldığını belirterek 02.01.2014 tarihinde başlayan yeni kira döneminde kira bedelinin net 3.000.-TL olarak tespitine karar verilmesini istemişlerdir.Davalı, davanın süresinde açılmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir.Mahkemece, davanın reddine dair verilen hükmün davacılar tarafından temyizi üzerine, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 26.05.2015 tarih, 2015/3541 Esas, 2015/5065 Karar sayılı ilamı ile, "... Mahkemece temyiz dilekçesine eklenen hususi şartları bölümünün davaya dayanak yapılan 02.01.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin eki olup olmadığı ve davacıların murisi ile davalı arasında yenilenen kira sözleşmesi bulunup bulunmadığı araştırılarak taraflara gerekirse bu kira sözleşmesinin asıllarını ibraz etmeleri için süre verilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiği" gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir. Bozma üzerine yeniden yapılan yargılama sonucunda Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar tarafından temyiz edilmiştir.01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'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 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. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir." hükmü bulunmaktadır

. Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunu 2.maddesinde geçmişe etkili olma başlığı altında "Türk Borçlar Kanunu'nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştirdikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır." hükmü yer almaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun kira artışına ilişkin 344.maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir. Ancak kiracının tacir olması durumunda 6217 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesi gereğince bu kanun hükmü 8 yıl süreyle uygulanamaz. Aynı kanunun 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 artırılabileceğine ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar."

"Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılabileceğine ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur." hükmüne yer verilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, TBK'nun 345.maddesi bu tarihten sonra açılacak kira bedelinin tespiti istemlerinde uygulanır. Somut olayda; davacıların murisi ... ile davalı arasında ilk olarak 02.01.1999 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığı hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Söz geçen sözleşmenin hususi şartlar 5. Maddesinde "Her yıl kira artış oranı Bakanlığın açıkladığı oran nisbetinde olacaktır." hükmü düzenlenmiştir. Yenilenen 02.01.2004 ve 02.01.2009 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmelerinde de artış yapılacağı kararlaştırılmış olup artış yapılacağına ilişkin hüküm nedeniyle TBK 'nun 345/son maddesi gereğince kira dönemi sonuna kadar dava açılabileninden 03.07.2014 tarihinde açılan davada 02.01.2014 tarihinden itibaren kira bedelinin artırılarak tespitinin istenmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece işin esası incelenerek bir karar verilmesi gerekirken süresinde açılmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davacılar yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 28.05.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.