

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/15709

Karar No: 2018/13113

Karar Tarihi: 20.12.2018

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/15709 E. , 2018/13113 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalı 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

Davacı; maliki olduğu dava konusu taşınmazda davalının 01.10.1999 tarihli kira sözleşmesi gereği aylık net 1.330TL kira bedeli karşılığında kiracı olduğunu, ödenen kira bedelinin emsallerinin çok altında kaldığından brüt 2.750TL olarak arttırılmasını talep ettiklerini ancak davalının gerekli artırım yapmadığı belirterek aylık kira bedelinin tespitine karar verilmesini istemiştir.Davalı, kira tespit davasının tüm malikler tarafından açılması gerektiğini ve süresinde açılmadığı savunarak davanın reddine karar verilmesini dilemiştir.

Mahkemece; 01.10.2013 tarihinden itibaren kira bedelinin 1.615 TL olarak tespitine yönelik olarak verilen karar, Yargıtay 6. H.D.nin 17.10.2016 tarih ve 2015/10598E. -2016/5929 K. sayılı ilamı ile, "Davacının dava konusu kiralananın bulunduğu taşınmazda paydaş olduğu, taşınmazın müşterek malikler adına tapuda kayıtlı olduğu, davalı ile dava dışı ... arasında akdedilen 01/10/1999 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile davalının kiralanda kiracı sıfatıyla bulunduğu hususlarında taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.Bu durumda mahkemece, müşterek mülkiyete tabi taşınmazlarda paydaşın sadece kendi payı kadarı için kira tespiti davası açabileceği gözönünde bulundurularak bir karar verilmesi gerekirken, davacının payı dikkate alınmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir." gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir.Mahkemece bozma ilamına uyularak yapılan yargılama neticesinde; kira bedelinin 1.433TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.Yargıtay'ın bozma kararına gerek iradi, gerekse kanuni şekilde uymuş olan yerel mahkeme,bozma kararı doğrultusunda inceleme yapmak ve hüküm kurmak zorundadır. Mahkeme, uyma kararını kaldırarak, direnme kararı veremeyeceği gibi; hükmün bozma kararı kapsamı dışında kalarak kesinleşmiş olan bölümleri hakkında da yeni bir hüküm kuramaz. Bozmaya uyulmakla, bozma lehine olan taraf yararına usulü kazanılmış hak doğar.Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununda ve Hukuk Muhakemeleri Kanununda "usuli kazanılmış hak" kavramına ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır.Bu kurum, davaların uzamasını önlemek, hukuki alanda istikrar sağlamak ve kararlara karşı genel güvenin sarsılmasını önlemek amacıyla Yargıtay uygulamaları ile geliştirilmiş, öğretide kabul görmüş ve usul

hukukunun vazgeçilmez, ana ilkelerinden biri haline gelmiştir. Anlam itibariyle, bir davada, mahkemenin ya da tarafların yapmış olduğu bir usul işlemi ile taraflardan biri lehine doğmuş ve kendisine uyulması zorunlu olan hakkı ifade etmektedir. Bir mahkemenin Yargıtay Dairesince verilen bozma kararına uyması sonunda, kendisi için o kararda gösterilen şekilde inceleme ve araştırma yaparak, yine o kararda belirtilen hukuki esaslar gereğince hüküm verme yükümlülüğü doğar. “Usuli kazanılmış hak” olarak tanımlanan bu olgu mahkemeye, hükmüne uyduğu Yargıtay bozma kararında belirtilen çerçevede işlem yapma ve hüküm kurma zorunluluğu getirmektedir (09.05.1960 gün ve 21/9 sayılı Y.İ.B.K.).

Bu ilke, kamu düzeni ile ilgili olup; Yargıtay'ca kendiliğinden dikkate alınması gerekir. Hakimin değişmesi dahi açıklanan bu hukuki ilkeye etki yapamaz. (Aynı yönde ...nun 26.2.1986 gün ve 1986/1-50 E.-174 K.; 11.5.1994 gün ve 1994/8-252 E.-314 K.; 1.12.1999 gün ve 1999/18-1041 E.-1006 K.; 11.5.2005 gün ve 2005/2-315 E.-333 K.; 27.09.2006 gün ve 2006/19-635 E.-573 K. sayılı ilamları). Kira bedelinin tespiti davasını, kira sözleşmesini akdeden taraflar açabileceği gibi, o taşınmazın maliki veya paydaşlarından her biri de açabilir. Kiralanan, iştirak halinde mülkiyete konu ise, tüm mirasçılarının birlikte dava açmaları veya açılan davaya katılmaları yahut muvafakat vermeleri ya da miras şirketine mümessil tayini ile mümkündür. Kiralanan müşterek mülkiyete tabi ise, her paydaş kendi payı oranında kira parasının tespitini isteyebilir. Bu ilkeler ışığında somut olayda; yerel mahkeme bozma kararına uymakla birlikte bozma gereğini yerine getirmemiştir. Zira; bozma ilamında sadece davacının payı kadarı için kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerektiği belirtildiği halde, mahkemece önceki dönemde ödenen kira bedeline davacının payı eklenerek kira bedelinin tespiti yoluna gidilmiştir. Bu durumda; Mahkemece, daha önceden verilen aylık 1.615TL olarak kira bedelinin tespitine ilişkin kararın miktar yönünden bozulmadığı da dikkate alınarak, bu miktar üzerinden davacının payı oranında oranlama yapılarak kira bedelinin brüt olarak tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde sadece artışa ilişkin kısma oranlama yapılarak hüküm kurulması doğru görülmemiştir, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davalı 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, 20.12.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.