

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/4006

Karar No: 2018/10295

Karar Tarihi: 18.10.2018

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/4006 E. , 2018/10295 K.

.....

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili 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; davalı kiracının son dönemde aylık 3.000 TL kira bedeli ödediğini, emsallere göre kira bedelinin düşük kaldığını ileri sürerek, 01.12.2014 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 15.000 TL olarak tespitini istemiştir.

Davalı; davacının tek başına dava açamayacağını, davanın süresinde açılmadığını savunarak, davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece; sözleşmede artış şartının belli olmadığı, 1.12.2014 dönemi için açılan davanın süresinde olmadığı, 1.12.2015 dönemi için ise dava tarihi itibarı ile endeks uygulama imkanı olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Türk Borçlar Kanun'unun 345. maddesi gereğince, 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 artırılacağına 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 artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

.....

Taraflar arasında imzalanan 01.12.2012 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmeyi kiraya veren olarak davacı ile dava dışı imzalamışlardır. Sözleşmenin özel şartlar 7. maddesinde; yıllık kira artışının % ... oranında olacağı kararlaştırılmış ve oran belirtilmemiştir. Sözleşmede yıllık yapılacak artış oranı belli değil ise de, kira bedelinin artırılacağı hususunda tarafların iradesinin bulunduğu anlaşılmaktadır. Sözleşmede yeni

kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm olması nedeniyle davacının 21.11.2014 tarihinde açtığı dava ile 01.12.2014 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitini istemesinde bir usûlsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece, sözleşmede kiraya verenlerin iki kişi olduğu, bunlardan sadece biri tarafından davanın açıldığı, davacının payı oranında kira bedelinin tespitini isteyebileceği hususu da gözetilerek 01.12.2014 tarihinde başlayan dönem için davacı kiraya verenin hissesine düşen miktarda kira bedelinin endeks uygulanması suretiyle artırılarak tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, davacının temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince 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, 18.10.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

.....