

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/5411

Karar No: 2018/11236

Karar Tarihi: 08.11.2018

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/5411 E. , 2018/11236 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 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

Davacılar; murisleri ile davalı arasında 15.08.2009 tarihli kira sözleşmesinin daha sonra da 01.01.2013 tarihli kira sözleşmesini imzalanmış olduğunu, davalı kiracının halen aylık 900 TL kira bedeli ödediğini, emsallere göre ödenen kira bedelinin düşük kaldığını ileri sürerek, kira bedelinin uygun oranda tespitini istemiştir.

Davalı; sözleşme süresinin bitmediğini savunarak; davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece hak ve nesafete göre aylık kira bedelinin, dönem belirtilmeden brüt 1.600 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 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, Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun 2. maddesinde geçmişe etkili olma başlığı altında "Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır." hükmü yer almaktadır. Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344.maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir.

Muris ile davalı arasında imzalanan 15.08.2009 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli aylık 800 TL bedelli, 01.01.2013 başlangıç tarihli ve dört yıl süreli aylık 900 TL bedelli kira sözleşmelerinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yenileme sözleşmesinde kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yenileme sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre tespiti talep edilebilir.

Bu durumda mahkemece; davacılar hangi dönemden itibaren kira bedelinin tespitini istediklerinin sorulması, muris ile davalı arasında imzalanan 01.01.2013 başlangıç tarihli sözleşmenin yapıldığı tarih itibarıyla kira bedelinin rayici yansıtip yansıtmadığının araştırılması, usulüne uygun toplanacak emsallerle birlikte mahallinde yapılacak keşifle belirlenerek, rayice uygun olması durumunda endeks uygulanarak kira bedelinin belirlenme aksi halde hak ve nesafete göre kira bedelinin belirlenmesi gerekirken yazılı gerekçeyle eksik araştırma ile kira bedelinin hangi dönemden itibaren tespit edildiği de belirtilmeksizin karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup 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 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, 08.11.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.