

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/6958

Karar No: 2019/3016

Karar Tarihi: 04.04.2019

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/6958 E. , 2019/3016 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasında görülen 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 18/06/2015 tarihinde açtığı işbu davada; davalının 30/04/2012 tarihli sözlü kira sözleşmesi ile tarafına ait taşınmazda aylık 300,00 TL kira karşılığı oturduğunu, davalının ödemekte olduğu kira bedelinin emsallarının çok altında olup Noter kanalı ile gönderilen ihtarname ile bildirilen miktar değerinde kira bedelinin ödenmesini istediğini ancak davalının bunu kabul etmediğini, kira sözleşmesinde artışına ilişkin özel bir şart bulunmadığından üç yıldır kira artışı yapılmadığını belirterek kira bedelinin 500,00 TL olarak tespiti ile bu bedelin 30/04/2015 tarihinde başlayan kira döneminden itibaren geçerli sayılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı, taraflar arasında 01/01/2011 başangıç tarihli 5 yıl süreli aylık 300 TL bedelli yazılı kira sözleşmesi bulunduğunu , 02/02/2016 tarihinde de aylık kira bedeli olarak 330 TL yatırdığını belirterek davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş,hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 344.maddesinde ise “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını (01.01.2019 tarihinden sonrası için ise tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim 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.

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 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." 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.

Olayımıza gelince; Dava, kira bedelinin tespiti istemi olup taraflar arasında 01/01/2011 başlangıç tarihli 5 yıl süreli aylık 300 TL bedelli yazılı kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bu kapsamda; Dava tarihi itibarıyla 5 yıllık kira süresi dolmadığından 18/06/2015 tarihinde açılan dava ile 30/04/2015 tarihinden itibaren kira parasının tespitine karar verilemez ise de yargılama sırasında 5 yıllık kira süresinin sonu olan dönemin (01/01/2016) başladığı göz önünde bulundurularak, mahkemece bir sonraki dönem için (2016-2017) kira bedelinin tespitini isteyip istemediği hususunun davacı taraftan sorularak, istemesi halinde bir sonraki dönem için hak ve nesafete göre kira parasının tespitine karar verilmesi aksi halde davanın reddine karar verilmesi gerekirken,yanılgılı değerlendirme sonucu davanın uyarılama davası olduğu kanaati ve uyarılama şartlarının gerçekleşmediği gerekçesiyle yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle 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, 04/04/2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.