

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/7875

Karar No: 2019/4582

Karar Tarihi: 15.05.2019

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/7875 E. , 2019/4582 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın 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

Davacılar, davalı ile aralarında 01.06.1998 başlangıç tarihli kira sözleşmesi bulunduğunu, ödenen yıllık 17.500TL kira bedelinin çevredeki emsallerine göre düşük kaldığını belirterek 01.06.2015 tarihinden itibaren yıllık kira bedelinin net 30.000TL olarak tespitine karar verilmesini istemişlerdir.

Davalı, davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, davanın kabulüne, kira konusu taşınmazın 01.06.2015 tarihinden itibaren yıllık kira bedelinin 30.000TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

1-6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 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 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. Kanun, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, TBK'nun 345. maddesi bu tarihten sonra açılacak kira bedelinin tespiti istemlerinde uygulanır. Yine 21.11.1966 gün ve 19/10 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince, kira bedelinin arttırılması ile ilgili olarak gönderilen ihtarname veya aynı amaç için açılan davanın dilekçesinin tebliğ tarihi, tespit edilecek kira parasının geçerli olacağı dönemin belirlenmesi açısından önemlidir.

Olayımıza gelince; Davacıların murisi ile davalı arasında 01.06.1998 başlangıç - 30.09.1999 bitiş tarihli kira sözleşmesine ilişkin, taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacılar dava dilekçesi ile, belirlenecek olan kira bedelinin 01.06.2015 tarihinden itibaren geçerli sayılmasını istemişlerdir. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 347. maddesi uyarınca çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin

bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiralananın çatılı işyeri niteliğinde olduğu da dikkate alındığında 01.10.1999 tarihinden itibaren birer yıllık uzama döneminin başladığı ve bu tarihten itibaren akdin yıldan yıla yenilendiğinin kabulü gerekir. Bu çerçevede, 01.10.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde 01.06.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.

2- Davalının, belirlenen kira bedeline yönelik temyiz itirazlarının incelenmesine gelince; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre "hak ve nesafet" ilkesi uyarınca kira parasının tespit edilmesi için, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın tespiti istenen kira dönemi itibarıyla yeniden kiraya verilmesi halinde boş olarak getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.

Davacılar tarafından tespiti talep edilen 01.10.2015 dönemi hak ve nesafet dönemi olup, mahkemece hak ve nesafete göre belirleme yapılmasında isabetsizlik bulunmamaktadır. Mahkemece hükme esas alınan 24.05.2016 tarihli inşaatçı- mülkçü bilirkişiler tarafından düzenlenen raporda; ekonomik esaslardan hareketle yapılan inceleme sonunda kiralanan otele ilişkin kiraya veren muris Çetin Gül payına düşen yıllık kira bedelinin 32.000TL olacağı belirtilmiş olup belirlenen kira bedelinin taşınmazın boş olarak kiralınması halinde getirebileceği kira bedeli olup olmadığı belirtilmemiştir. Kiralananın otel olduğu dikkate alındığında bilirkişilerin konusunda uzman olmadığı, bu itibarla, hükme esas alınan bilirkişi raporu denetime elverişli olmayıp hüküm kurmaya da yeterli görülmemiştir. O halde Mahkemece; 01.10.2015 dönemi için taraf emsalleri yeniden değerlendirilerek gerekirse resen emsal araştırması yapılmak suretiyle, hüküm kurmaya yeterli ve denetime elverişli bir şekilde aralarında turizm sektörü konusunda uzman bilirkişinin de bulunduğu heyetten yeniden rapor alınarak, yukarıda açıklanan ilkeler gözetilerek kira bedelinin tespiti gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci ve ikinci bentlerde açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın 6100 sayılı ...ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428. maddesi uyarınca davalı yararına BOZULMASINA, 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, 15.05.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.