

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/9389

Karar No: 2017/8830

Karar Tarihi: 01.06.2017

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2017/9389 E. , 2017/8830 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki menfi tespit 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 vekili; asıl ve birleşen dava dilekçelerinde, müvekkilinin davaya konu sığınak niteliğindeki taşınmazı eski yöneticiden kiraladığını, kira bedellerini kendi adına açtığı hesaba ödediğini, yine apartmanın ortak giderlerini de bu paradan ödediğini, ancak davalı apartman yönetiminin tek taraflı usulsüz kira bedeli belirlediğini, apartmanın ortak alanlarının kiraya verilmesinin usulsüz olduğunu ve sözleşmenin de geçersiz olduğunu belirterek aleyhine başlatılan icra takiplerinde borçlu olmadıklarının tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı vekili; kira sözleşmesinin geçerli olduğunu, ödenmeyen kira bedelleri için takip başlattıklarını bildirerek davanın reddine karar verilmesini savunmuştur.

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

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, davacının asıl ve birleşen davada sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2- Davacının alacağın hesaplanmasına yönelik temyiz taleplerinin incelenmesine gelince;

Davacı ile davalı apartman yönetimi arasında imzalanan 01.01.2000 başlangıç tarihli iki yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davaya konu taşınmaz büro olarak davacıya kiralanmıştır. Sözleşmede aylık kira bedeli 100.00 TL olarak belirlenmiş, sözleşmenin hususi şartlar 7. maddesinde kira bedeline emsal kiralara göre anlaşılarak zam yapılacağı kararlaştırılmıştır.

./..

-2-

Davalı kiraya veren 18.10.2011 tarihinde başlattığı icra takibi ile Ocak/2000 ayı ile Haziran/2007 ayları arası ödenmeyen 55.898.TL kira alacağının tahsilini istemiştir. İcra takibinde ilk yıl için aylık 100.00 TL, her yıl artış ile 2007 yılı için aylık 477.00 TL kira bedeli üzerinden alacağın tahsili istenmiştir. Davalı kiraya

veren 27.03.2012 tarihinde başlatıldığı icra takibi ile Kasım/2011 ayı ile mart /2012 ayları arası ödenmeyen 3.247.TL kira alacağının tahsilini istemiştir. İcra takibinde aylık kira bedeli 671.00 TL olarak belirtilmiştir. Kira sözleşmesinde “kira artışının emsallere göre ve anlaşarak yapılacağı” düzenlemesi getirilmiş ise de, taraflarca düzenlenen bu artış şartı belli ve muayyen olmadığından geçersizdir. Davalı alacaklı, aylık kira parasının icra takibinde talep edildiği miktarda olduğuna ilişkin yazılı bir delil sunamamıştır. Bu durumda aylık kira parasının davacı kiracının kabul ettiği miktar olan aylık 100.00 TL olduğunun kabulü gerekir. O halde mahkemece, aylık kira parası 100.00 TL kabul edilerek davacının borçlu olduğu ve olmadığı kira bedeli belirlenerek asıl ve birleşen dava hakkında karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlere hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince 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 kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 01.06.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.