

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2021/5455

Karar No: 2021/8864

Karar Tarihi: 22.09.2021

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2021/5455 E. , 2021/8864 K.

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalılar vekilince temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı; davalı ile aralarında 01/01/2009 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, sözleşmede kira bedelinin aylık 200 TL olarak kararlaştırıldığını, ödenen kira bedelinin emsaller karşısında çok düşük kaldığını ileri sürerek, 01/01/2016 tarihinden itibaren kira bedelinin hak ve nesafete göre aylık 2.250 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne, kiralananın aylık kira bedelinin 1.200 TL olarak tespitine dair verilen karar; taraflarca temyizi üzerine, Dairece verilen 31/10/2018 tarihli ve 2017/8055 Esas 2018/10866 Karar sayılı kararla; "Somut olayda; kiralananın, davacı tarafından 01.01.2009 başlangıç tarihli bir yıl süreli sözleşme ile davalıya kiraya verildiği konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yoktur. 6098 sayılı TBK'nın 344 ve devamı maddeleri gereği kira tespiti talebinin ancak konut ve çatılı işyeri kiralardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda uygulanabileceği, bunun haricinde kira tespiti istenemeyeceği nazara alındığında taşınmazın galip vasfının tespiti önem arz etmektedir. Ne var ki, dosya kapsamı itibarıyla ve bilirkişi raporundan kiralananın galip vasfı anlaşılamamaktadır. Bu durumda mahkemece öncelikle gerekirse taşınmaza ait tapu kayıt örneği getirtilerek, sözleşmede kiralananın içkili restaurant olarak kullanılacağına kararlaştırıldığı ancak açık alanın bahsedilen kiralanan alana dahil olup olmadığı hususları birlikte incelenip kiralananın galip vasfı tespit edilerek sonucuna göre, taşınmazın üstün vasfının açık alan olarak tespiti halinde kiralananın Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi olup hakkında kira tespiti talep edilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir." gerekçesiyle bozulmuştur.

Mahkemece, bozma ilamına uyulmasına karar verilerek yapılan yargılama sonucunda; mahkemenin 2019/62 Esas sayılı dosyasında aynı yere ilişkin keşif yapıldığı ve bu keşif neticesinde kiralananın çatılı iş yeri vasfında olduğunun tespit edildiği gerekçesiyle, davanın kısmen kabulüne, kiralananın 01/01/2016

tarihi itibariyle aylık kira bedelinin 1.200 TL olarak tespitini karar verilmiş; hüküm, davalı tarafından temyiz edilmiştir.

1) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere göre, davalının sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2) Kural olarak bozma kararına uyulmakla orada belirtilen biçimde işlem yapılması yolunda, lehine bozma yapılan taraf yararına kazanılmış hak, aynı doğrultuda işlem yapılması yolunda mahkeme için zorunluluk doğar. Öte yandan, bozma kararı dışında kalan yönler ise kesinleşir. Belirtilmelidir ki; bir mahkemenin Yargıtay Dairesince verilen bozma kararına uyması sonunda, kendisi için o kararda gösterilen şekilde inceleme ve araştırma yaparak, yine o kararda belirtilen hukuki esaslar gereğince hüküm verme yükümlülüğü doğar. Usuli kazanılmış hak olarak tanımlanan bu olgu mahkemeye, hükmüne uyduğu Yargıtay bozma kararında belirtilen çerçevede işlem yapma ve hüküm kurma zorunluluğu getirmektedir (09/05/1960 gün ve 21/9 sayılı YİBK). Bu kazanılmış hak, yeni bir hükümlerle ortadan kaldırılamaz. Bu ilke kamu düzeni ile ilgili olup, Yargıtay tarafından kendiliğinden dikkate alınması gerekir. Hâkimin değişmesi dahi açıklanan bu hukuki ilkeye etki yapamaz.

Mahkemece bozma ilamına uyulmuş ise de bozma gerekleri tam olarak yerine getirilmemiş, kiralananın galip vasfının Yargıtay denetime elverişli bir şekilde tespiti yapılamamıştır.

Öncelikle; dava konusu kiralanan taşınmazın, kira sözleşmesine konu toplam alanı tespit edilerek kiralananındaki çatılı alanların metrekaresi belirlenip kiralananın toplam alanına oranı hesaplanıp bu hesaplama neticesinde taşınmazın galip vasfının belirlenmesi gerekmektedir.

Buna göre, mahkemece; uyulan bozma ilamında açıklandığı şekilde taşınmazın galip vasfının Yargıtay denetimine de elverişli olacak şekilde yeniden bilirkişi raporu alınarak ulaşılabilecek sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, uyulan bozma kararının gereği yerine getirilmeden eksik inceleme neticesinde yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve kanuna aykırıdır.

Kaldı ki; 18/11/1964 gün ve 2/4 sayılı YİBK. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre "hak ve nesafet" ilkesi uyarınca kira parasının tespitine karar verilirken 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 yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hâkimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.

Hak ve nesafete uygun kira belirlenirken; en son ödenen aylık kira bedeline endekse (ÜFE) göre artış yapılarak belirlenen kiradan daha düşük olmayacak şekilde taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinden, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılması gerekmektedir.

Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda, emsal kira sözleşmelerinin incelenmemiş, kira parasına etki eden niteliklerin açıklanmamış olup, rapor bu haliyle hüküm vermeye yeterli değildir.

Buna göre; mahkemece, taşınmazın galip vasfının çatılı iş yeri olduğu tespit edildiği takdirde, yeniden bilirkişi görüşüne başvurulması ve belirlenecek kira bedelinden davalının eski kiracı olduğu gözetilerek %5 - %20 oranında hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapması gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davalının sair temyiz taleplerinin reddine, ikinci ve üçüncü bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 22/09/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.