

Daire: 3. Hukuk Dairesi

Esas No: 2021/894

Karar No: 2021/2236

Karar Tarihi: 03.03.2021

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

3. Hukuk Dairesi 2021/894 E. , 2021/2236 K.

MAHKEMESİ:ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde taraflarca temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçelerinin 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 kiracı ile aralarında 17.09.1999 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, 10 yıllık sürenin 01.12.2009 tarihinde sona erdiğini belirterek, 01.01.2010-31.12.2010 tarihleri arası yeni dönem için kira bedelinin aylık cironun % 6 sı olarak tespitine karar verilmesini, bunun mümkün olmaması halinde ise aylık kira bedelinin KDV hariç 30.000 TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı vekili; sözleşmenin 4. maddesine göre talep edilen kira bedelinin fahiş olduğunu belirterek davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, kiralananın 01/12/2009 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 11.430 TL olarak tespitine karar verilmiş; hüküm, taraflarca temyiz edilmiştir.

1-) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere, özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, tarafların aşağıdaki bendin dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde değildir.

2-) Her ne kadar Mahkemece hükmün 2. bendinde yer alan 11.430 TL kira bedelinin net kira bedeli mi yoksa brüt kira bedeli mi olduğu hususunun belirtilmemiş olması doğru değil ise de; davacının kira bedelinin tespiti talebinde bulunurken KDV hariç kira bedelinin tespitini talep ettiği ve karara dayanak 26.06.2020 tarihli bilirkişi ek raporunda taşınmazın boş olarak getireceği kira bedeli hesabının yapıldığı belirtildiğine göre, hükmün 2. bendinde ifade edilen 11.430 TL aylık kira bedelinin 01/12/2009 tarihi itibarıyla ödenmesi gereken net kira bedeli olduğu anlaşılmaktadır.

3-) Harçlar Kanununun 17. maddesine göre kira tespit davalarında aylık kira bedelinin tespiti talep edilmesi halinde bir aylık brüt kira farkı üzerinden, yıllık kira bedelinin tespiti istenmesi halinde bir yıllık brüt kira farkı üzerinden nisbi harç alınması gerektiği, yine 01/01/2016 yürürlük tarihli Harçlar Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan (1) sayılı tarifenin "Karar ve İlam Harcı" başlıklı kısma göre hüküm altına

alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden binde 68,31 oranında harç alınması gerektiği, bu hali ile bir aylık brüt kira farkı üzerinden alınması gereken harcın hesaplanması gerektiği anlaşılmaktadır.

Somut olayda; ödenmekte olan aylık kira bedelinin ciro miktarı üzerinden ödendiği, ihtilaflı döneme ilişkin ödenen kira bedeli ortalamasının net 6.634 TL olduğu, ödenmesi gerektiğine karar verilen aylık kira bedelinin ise net 11.430 TL olduğu anlaşıldığına göre, alınması gereken harç miktarının aylık brüt kira bedelleri üzerinden belirlenmesi gerekirken alınması gereken harcın 9.369,39 TL olduğu yönünde hüküm kurulması doğru değildir.

4-) Karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 9. maddesinde yer alan kira bedelinin tespiti davalarında mahkemece tespit olunan kira bedeli farkının bir yıllık tutarı üzerinden tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak nispi vekâlet ücretine hükmedileceği düzenlenmiştir.

Buna göre, tespit edilen yıllık kira bedelinden davalı tarafından ödenen yıllık kira bedeli çıkartılarak, aradaki fark üzerinden davacı yararına; yine davacı tarafından dava dilekçesinde talep edilen yıllık kira bedelinden tespit edilen yıllık kira bedeli çıkartılarak, aradaki fark üzerinden de davalı yararına vekalet ücreti takdir edilmesi gerekir.

Bu hali ile taraf vekilleri lehine hükmedilen vekalet ücretlerinde de hata edildiği anlaşılmıştır.

Ancak, tüm bu yanlışlıkların düzeltilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden ve "hakimin takdir yetkisi kapsamında" kalmadığından; hükmün, HUMK'nun 438/7, C2 hükmü ve 6100 sayılı HMK 370/2 ek 3/1 maddesi gereğince düzeltilerek onanmasına karar verilmesi gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle tarafların sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın hüküm fıkrasının 2. bendinde "11.430TL" ibaresinden önce gelmek kaydıyla "net" ibaresinin yazılmasına, üçüncü bentte açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın hüküm fıkrasının 5. bendinin kaldırılarak yerine "Alınması gerekli 386,58TL harcın peşin yatırılan harçtan mahsubu ile fazla yatırılan 5.404,42TL harcın davacıya iadesine," ifadesinin yazılmasına, hüküm fıkrasının 6. bendinin kaldırılarak yerine "Davacı tarafından yatırılan 386,58 TL harcın davalıdan alınarak davacıya verilmesine," ifadesinin yazılmasına, dördüncü bentte açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın hüküm fıkrasının 9. maddesinin kaldırılarak yerine "Davacı kendisini vekil ile temsil ettirdiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT gereği hesaplanan 9.628,66TL vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine," ifadesinin yazılmasına, hüküm fıkrasının 10. maddesinin kaldırılarak yerine "Davalı kendisini vekille temsil ettirdiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT gereği hesaplanan 26.856,57TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine," ifadesinin yazılmasına, hükmün düzeltilmiş bu şekliyle ONANMASINA peşin alınan temyiz harcının istek halinde taraflara iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440. maddesi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 03/03/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.