

Daire: 6. Hukuk Dairesi

Esas No: 2015/11331

Karar No: 2016/7905

Karar Tarihi: 27.12.2016

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

(Kapatılan) 6. Hukuk Dairesi 2015/11331 E. , 2016/7905 K.

MAHKEMESİ:Sulh Hukuk Mahkemesi

DAVA TÜRÜ: Kira bedelinin tespiti

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı kira bedelinin tespiti davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Dava, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir, Mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi üzerine hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Taraflar arasında 12.03.2004 başlangıç tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, dava dilekçesinde, aylık 8.460 TL olan kira bedelinin 11.03.2014 tarihinden itibaren aylık 25.000 TL olarak tespitine karar verilmesini istemiş, ıslah dilekçesi ile de 30.540 TL olarak tespitini talep etmiştir. Davalı ise davanın reddini savunmuştur. Mahallinde yapılan keşif sonucunda dosyaya sunulan bilirkişi raporunda, taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde aylık kira bedelinin 12.03.2014 tarihinden itibaren 30.540 TL olabileceğine dair görüş bildirilmiş olup mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda, 12.03.2014 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 30.540 TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Mahkemece kira bedelinin hak ve nesafete göre tespit edilmesinde usulsüzlük bulunmamaktadır. 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. 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, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete, özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Somut olayda; davalı tarafından sunulan emsal kira sözleşmeleri getirilmeden ve emsaller de değerlendirilerek keşif yapılmadan rapor düzenlenmiş olup, 25.02.2015 tarihli ek bilirkişi raporunda ise; davalı tarafından sunulan 3 adet emsalin de dava konusu taşınmaz ile aynı merkezi konum ve bölgede olduğu, emsaller ile aralarında konum şehir-ticari faaliyetleri yönünden herhangi bir üstünlük olmadığı belirtildiği halde, bilirkişi tarafından emsal kabul edilen 01.07.2013 başlangıç tarihli, 5 yıl süreli aylık kira bedeli brüt 6.490

TL olan ...'in kiracı olduğu ve 17.03.2008 başlangıç tarihli aylık brüt 10.000 TL bedelli bir bankanın kiracı olduğu yerlere ilişkin olarak herhangi bir kıyaslama yapılmadan, sadece ... banka ait kira sözleşmesi emsal olarak alınmış olup, raporda tespit edilen kira bedelinin hangi somut kriterler esas alınarak belirlendiği anlaşılamamıştır. Ayrıca kök bilirkişi raporunda dava konusu taşınmazın bodrum katı, giriş katı, 1 ve 2 katları ayrı ayrı değerlendirilerek ve ayrı birim fiyatlar üzerinden kira bedeli tespit edildiği halde emsal alınan taşınmaz birim fiyatının, dava konusu taşınmazın tüm alanına çarpılarak bedel tespit edilmiştir. Bu nedenle hükme esas alınan bilirkişi raporu denetime elverişli olmayıp hüküm kurmaya da yeterli görülmemiştir. Bununla birlikte davadaki istem kira parasının tespitine yönelik olup, davacılar dava dilekçesinde talep edilen dönem için kiralananın bulunduğu konum, çevrede meydana gelen değişimler, günün ekonomik koşulları vb. etkenleri değerlendirerek talepte bulunmuşlardır. Dava dilekçesi ile istenilen miktar davacıların iradesini ve kira sözleşmesinden elde etmeyi amaçladıkları yararı yansıtmaktadır. Bu itibarla her ne kadar fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak dava açılmış ise de, alınan bilirkişi raporu çerçevesinde davanın ıslah edilerek talep edilen kira parasının üstünde istemde bulunulması mümkün değildir. Davacıların dava dilekçesindeki talebi kendilerini bağlayıcı niteliktedir. Bu itibarla mahkemenin ıslah dilekçesine değer vererek aylık kira parasını bilirkişi raporu ve ıslah talebi doğrultusunda tespit etmesi usul ve yasaya aykırıdır. Öte yandan bilirkişi tarafından taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası olarak tespit edilen miktara aynen hükmedilmiş olup hak ve nesafete göre kira parası tespit edilirken taşınmazın boş olmadığı ve davalının eski kiracı olduğu gözetilerek belirlenen kira parasından bir miktar indirim yapılması gerekir. Mahkemece net kira parasının tespitine karar verilmiş ise de, mecurun kullanımından doğan masraf kalemlerinden olmayan vergi, kira parasının tespitinde bir unsur olarak dikkate alınamayacağından fon ve vergi stopajı, KDV düşülerek "net" kira parası tespit edilemez.

O halde Mahkemece yukarıda açıklanan ilke doğrultusunda, taraf emsalleri değerlendirilerek gerekirse resen emsal araştırması yapılmak suretiyle, hüküm kurmaya yeterli ve denetime elverişli bir şekilde bilirkişi raporu alınarak, taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği brüt kira bedeli belirlenip bu bedelden davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapıldıktan sonra kira bedelinin brüt olarak tespiti gerekirken, yetersiz bilirkişi raporuna göre yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 27.12.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.