

Daire: Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2013/1629

Karar No: 2015/1068

Karar Tarihi: 25.03.2015

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

Taraflar arasındaki “kira bedelinin tespiti” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Akhisar Sulh Hukuk Mahkemesince davanın kısmen kabulüne dair verilen 15.03.2012 gün ve 2011/174 E- 2012/438 K. sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 3.Hukuk Dairesinin 01.10.2012 gün ve 2012/15834 E-2012/20319 K. Sayılı ilamı ile; (...Davacılar vekili dilekçesinde 01.01.2011 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 1.500 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı vekili, talebin yüksek olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece hak ve nesafet kurallarına göre aylık net kira bedelinin 850 TL olarak tespitine karar verilmiş, kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, davalının sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 01.01.2003 tarihli ve 1 yıl süreli olup, halen ödenmekte olan kira bedeli aylık 570 TL'dir.

Yeni dönem kira parasının hakimce artırılarak tesbitinin istenilmesi halinde 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında öngörüldüğü üzere kira süresi sona erdiğinden 6570 sayılı Yasanın II.maddesi uyarınca yenilenen dönemde kira sözleşmesinin diğer hükümlerinin yenilenmesine karşın, kira parasına ilişkin koşul yenilenmemekle kira parası belli olmayan bir sözleşme haline gelmektedir. Hakim, kira sözleşmesindeki bu boşluğu "Hak ve nesafet" kurallarına uygun bir kira parası takdir etmek suretiyle doldurmaktadır. Yeni dönem kira parasının tesbiti, anılan İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı gibi bir sınırlamadır. Yeni dönemde hakimın yaptığı sınırlama sonucunda belirlediği "Ücret unsuru" ile kira sözleşmesinin yenilenmesi sağlanabilmektedir.

Mahkemece hükme dayanak alınan bilirkişi raporunda; ekonomik sıkıntı, ticari hayatta durgunluk, taşınmazın konumu nedenleri ile yerin kolayca kiraya verilemeyeceği, kira bedelinin yüksek olmadığı, pek çok dükkanın uzun zamandır boş kaldığı belirtilmiştir.

Oysa, mahkemece; mahallinde yeniden uzman bilirkişi kurulu ile keşif yapılmalı mecurun nitelikleri yapılan iş ve ticari önemi de gözönünde bulundurulmak suretiyle benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli, dava konusu yer ile ayrı ayrı karşılaştırılmalı, kira parasına etki eden hususlar üzerinde de ayrıca durulmalı, dava konusu taşınmazın yeni dönemde (boş olarak) yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası açıklattırılmalı, daha sonra bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafet kurallarına göre hakimce bir kira parası takdir edilmelidir.

Ayrıca, Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre de kira bedelinin vergi stopajı gibi vergiye ilişkin kesintiler gözönünde tutulmaksızın tespiti zorunlu bulunduğundan brüt yerine net kira bedelinin tespiti isabetli bulunmamıştır.

Bu nedenle, yukarıda anılan yönleri içermeyen genel ve soyut ifadeli bilirkişi raporuna itibar edilerek eksik inceleme ile hüküm kurulması usul ve yasaya, Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına aykırı olduğundan kararın bozulması gerekmiştir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmeyle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMİZ EDEN : Davalı vekili HUKUK GENEL KURULU KARARI Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü: Dava, yenilenen dönem kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir.

Mahkemece, benimsenen bilirkişi raporu ile hak ve nesafet ilkesi uyarınca aylık net kira bedelinin 850 TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Hüküm, davalı vekilinin temyizi üzerine Özel Dairece yukarıda yazılı nedenlerle bozulmuştur.

Yerel Mahkemece, kira bedelinin brüt olarak belirlenmesi gerektiğine ilişkin bozma nedenine uyulmuş; hükme esas alınan bilirkişi raporunun usul ve yasaya uygun olduğu, ayrıca hak ve nesafet ilkesi uyarınca belirlenen kira bedelinin de yerinde olduğu gerekçesiyle önceki kararda direnilmiştir.

Direnme kararını, davalı vekili temyiz etmiştir.

Hemen belirtilmelidir ki, 01.01.2003 tarihli kira sözleşmesinde kiracı Ş. Ç., kiraya veren ise A. Ç.'dir. Kiraya verilen taşınmazın tapu kayıt maliki ise N. Ç.'dir.

Kiraya veren A. Ç. ile tapu kayıt maliki N. Ç. tarafından kiracıya yeni dönem (01.01.2011) kira bedelinin aylık 1.500 TL'ye yükseltilmesi için Akhisar 3. Noterliğinin 06.12.2010 tarih ve 9583 yevmiye numaralı ihtarnamesinin gönderildiği, akabinde ise 27.01.2011 tarihinde eldeki davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Durum bu olunca; Hukuk Genel Kurulunca işin esasının görüşülmesinden önce kira sözleşmesinin tarafı olmayan tapu kayıt malikinin eldeki davada taraf (davacı) "sıfat"ının bulunup bulunmadığı hususu önsorun olarak ele alınıp tartışılmış; sonuçta yerleşik Yargıtay uygulamasına göre, kira sözleşmesinin tarafı olmayan tapu kayıt malikinin mülkiyet hakkının doğal bir sonucu olarak, kira bedelinin tespiti davası açma hakkının bulunduğu oybirliğiyle kabul edilmiş, önsorun bu şekilde aşıl原因 işin esasının incelenmesine geçilmiştir.

İşin esasına gelince; Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; hükme esas alınan bilirkişi raporunun yeterli ve Yargıtay denetimine elverişli olup olmadığı ve hakim tarafından hükmolunan kira bedelinin hak ve nesafet kurallarına uygun olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Yerel mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunun, kira bedelinin tespiti davasında yerleşik uygulamanın aradığı bütün unsurları taşıdığı, bu nedenle hem tarafların hem de Yargıtay'ın denetimine elverişli bulunduğu anlaşıldığından mahkemenin, bu yöne ilişkin direnme gerekçesinin de usul ve yasaya uygun olduğu görüşme sırasında oybirliği ile benimsenmiştir.

Ne var ki, hükme esas alınan bilirkişi raporunun kiralanan dükkanın boş olarak kolaylıkla kiraya verilemeyeceğine ilişkin saptama içermesi karşısında, mahkemece 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca hak ve nesafet ilkesi gözetilerek bilirkişi tarafından belirlenen kira bedelinden yapılan indirim miktarı yeterli olmadığı gibi, bu miktara hükmedilme nedenlerine ilişkin gerekçeye de kararda yer verilmediği anlaşılmaktadır.

Buna göre, yerel mahkemenin kira bedelinin belirlenmesine yönelik direnme gerekçesi usul ve yasaya aykırıdır.

Şu halde, mahkemece; bilirkişi tarafından tespit edilen kira bedelinden yerleşik Yargıtay uygulamasını da yansıtabilecek biçimde hak ve nesafet ilkesi uyarınca indirim yapılmalı; buna yönelik olarak verilecek kararda denetime elverişli gerekçe yazılmalıdır.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmede azınlıkta kalan üyelerce; bilirkişi raporunun usul ve yasaya uygun olduğu, bu nedenle hükmedilen kira bedeline yönelik temyiz itirazlarının incelenebilmesi için dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerektiği ileri sürülmüş ise de, Kurul çoğunluğunca bu görüş benimsenmemiştir.

Hal böyle olunca yerel mahkeme direnme kararının, yukarıda açıklanan değişik gerekçelerle bozulması gerekir.

S O N U Ç : Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda gösterilen değişik nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanun'un 30.maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen "Geçici Madde 3" atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429.maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 25.03.2015 gününde oyçokluğu ile karar verildi.