

Daire: Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2017/977

Karar No: 2021/1168

Karar Tarihi: 05.10.2021

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

Hukuk Genel Kurulu 2017/977 E. , 2021/1168 K.

MAHKEMESİ:Sulh Hukuk Mahkemesi

1. Taraflar arasındaki “kira bedelinin tespiti” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen davanın kısmen kabulüne ilişkin karar davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. Davacı vekili dava dilekçesinde; davalının İvedik Cad. No:147/C Demetevler/ Ankara adresindeki mecurda 01.08.2002 tarihinden beri kiracı olarak bulunduğunu, günümüz ekonomik koşulları, aynı semtte benzer nitelikteki işyerlerinin kira bedellerinin dava konusu mecurdan çok fazla olması ve davalının kira sözleşmesinin başlangıcından bugüne kadar düzenli artış yapmaması nedeniyle kira bedelinin arttırılmasını talep etme gereği doğduğunu, kira bedelinin 01.08.2013 tarihinde başlayacak olan yeni dönemde 10.000TL olarak ödenmesi konusunda davalıya Ankara 17. Noterliğinin 26.06.2013 tarihli ve 11322 yevmiye numaralı ihtarname keşide edildiğini, ihtarname öncesinde aylık kira bedeli 8.365TL olarak ödenmekte iken ihtarname sonrasında 8.811TL olarak ödendiğini ileri sürerek dava konusu taşınmazın kira bedelinin 01.08.2013 tarihinden itibaren aylık 10.000TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabı:

5. Davalı vekili cevap dilekçesinde; müvekkili şirketin dava konusu mecura 01.08.2002 tarihinde imzalanan kira sözleşmesi gereğince aylık 3.500TL ödemekte iken şu an itibarıyla 8.811TL kira bedeli ödediğini, davacının ileri sürdüğü kira bedeline düzenli artış yapılmadığı iddiasının tümüyle gerçek dışı olduğunu, davacı tarafın müvekkili şirket tarafından ödenen kira bedelinin rayiç kira bedellerinin altında kaldığı iddiasına da katılmadıklarını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkeme Kararı:

6. Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 17.03.2014 tarihli ve 2013/1045 E., 2014/381 K. sayılı kararı ile; denetime uygun bilirkişi heyeti raporundan davacının kira tespitini istediği mecurun aylık kirasının

01.08.2013 tarihi itibarıyla 14.375TL olduğu bildirilmiş ise de; talep 10.000TL olduğundan taleple bağlı kalmak şartıyla 10.000TL olarak tespitine, davalının eski kiracı olması nedeniyle %10 hak ve nesafet indirimi yapılarak karar vermek gerektiği gerekçesiyle taşınmazın aylık kirasının 01.08.2013 tarihinden itibaren 9.000TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı:

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 05.06.2014 tarihli ve 2014/5991 E., 2014/7501 K. sayılı kararı ile; "...1-) Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına göre davacı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde değildir.

2-) Taraflar arasında 01/08/2002 başlangıç tarihli ve 8 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda bir ihtilaf bulunmamaktadır. Sözleşme ile aylık kira bedelinin 3500 TL olduğu, stopajın kiracı tarafından ödeneceği, kira bedelinin her yıl D.İ.E. tüketici fiyatları yıllık enflasyon oranına göre artırılacağı kararlaştırılmıştır. Davacı tarafından 18/09/2013 tarihinde açılan dava ile 01/08/2013 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 10.000 TL olarak tespitine karar verilmesi istenmiştir. Mahkemece yargılama sırasında mahallinde keşif yapılarak bilirkişi kurulundan rapor alınmış olup hükme esas alınan bilirkişi raporunda; taşınmazın 01/08/2013 tarihinden itibaren boş olarak brüt 14.375 TL kira bedeli ile kiralanabileceği belirtilmiştir. Mahkemece bilirkişi raporunda taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği bedel olarak belirlenen 14.375 TL miktarı dikkate alınarak ve hak ve nesafet indirimi yapılmak suretiyle talep aşılıksızın kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken, talep edilen miktar üzerinden hak ve nesafet indirimi yapılarak hüküm kurulması doğru değildir." gerekçesi ile karar bozulmuştur.

Direnme Kararı:

9. Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 05.11.2014 tarihli ve 2014/1276 E., 2014/1455 K. sayılı kararı ile; Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin uygulamalarında kira bedelinin tespiti talep edildiğinde mahkemenin talep edilen kira miktarı ile bağlı olduğu, hak ve nesafet indiriminin bu kira tespiti olayında da uygulanması gerektiği, mahkemenin talep edilenin dışında bir bedel üzerinden hüküm kurarak ve bunun üzerinden de %10 hak ve nesafet indirimi uygulayarak davacının talep ettiği 10.000TL kira bedeline ulaşmasının mümkün olmadığı, davacının ancak gerçeğe uygun bir şekilde kirayı talep edeceği, mahkemece, talep edilen miktar esas alınmak suretiyle hüküm kurulmaya başlanacağı ve bunun üzerinden de hak ve nesafet indirimi yapılması gerektiği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi:

10. Direnme kararı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kira bedelinin tespitine ilişkin eldeki davada, mahkemece, davacı tarafından talep edilen miktar üzerinden mi yoksa bilirkişiler

tarafından belirlenen kira bedeli üzerinden mi hak ve nesafet indiriminin yapılması gerektiği noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle “kira bedelinin tespiti” davalarının hukuksal niteliği ve kendine özgü özelliklerinin irdelenmesinde yarar vardır.

13. Kira bedelinin tespiti davaları; Anayasa Mahkemesinin, kira sözleşmesinin düzenlendiği tarihte yürürlükte bulunan mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (6570 sayılı Kanun)’un 2 ve 3. maddelerinin iptaline ilişkin kararının 26.09.1963 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte yasada doğan boşluğun doldurulması için Yargıtay içtihatları ile getirilmiştir.

14. Kira bedelinin tespiti davalarının konusunu 6570 sayılı Kanun kapsamına giren taşınmaz mallar oluşturur ve bu dava 6570 sayılı Kanun’un uygulandığı yerler ve taşınmazlar için söz konusudur.

15. Kira bedelinin tespiti davaları kiralayan (kiraya veren) tarafından açılabilceği gibi kiracı tarafından da açılabilir.

16. Kira bedelinin tespiti davalarında hüküm bir kira yılına ait kira parasının ne olacağının belirlenmesine ilişkindir. Bu belirleme açık, net ve tam olmalıdır.

17. Kira bedelinin tespiti davalarının en çarpıcı özelliği kamu düzeni ile ilgili olmalarıdır. Bununla ilgili yöntemleri tarafların belirleyemeyeceği yargısal uygulamada kabul edilmiştir.

18. Hâkim, bu davalarda kanun, içtihadı birleştirme kararları ve Yargıtay içtihatları ile belli edilen yöntemlere uygun olarak kira bedelinin tespiti yoluna gitmek zorundadır. Kira parasının tespitinde belirlenen bu ilke dışına çıkılması eşit uygulama ilkesini bozduğu gibi kamu düzeni ile ilgili olan bu davanın yapısına da uygun düşmeyecektir.

19. İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 12.11.1979 tarihli ve 1979/1 E., 1979/3 K. sayılı kararında da belirtildiği gibi, Anayasa Mahkemesince 26.03.1963 tarihinde verilen karar ile 6570 sayılı Kanun’un 2 ve 3. maddelerinin iptaline karar verilmiş ve bu kararın sözü edilen maddeleri yerine yeni bir yasa çıkarılmadan 26.09.1963 tarihinde yürürlüğe girmesi üzerine bir yasa boşluğu oluşmuştur.

20. Uygulamada birliği sağlamak için 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile, kanunda boşluk bulunduğu temelinden hareketle yeni dönemde akdin kira bedeline ilişkin hükmünün yenilenmeyerek kirası belli olmayan bir akit hâline geldiği benimsenmiş ve kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun hâkim tarafından doldurulması gerektiği kararlaştırılmıştır.

21. Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi 01.08.2002 başlangıç tarihli ve 8 yıl süreli olup sözleşmenin 10. maddesinde 5 yıl sonunda tarafların karşılıklı anlaşması sonucu kalan diğer 5 yılın devamına karar verileceği hususu kararlaştırılmıştır. Yine sözleşmenin 3. maddesinde “Her yıl Ağustos ayı ÜFE tüketici fiyatları yıllık enflasyon oranına göre kira artışı yapılacaktır.” hükmü bulunmaktadır. Anılan sözleşme maddesi göz önüne alındığında talep edilen dönem için hak ve nesafet ilkeleri uygulanarak kira bedeli tespit edilecektir. Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda; dava konusu taşınmazın alanı, özellikleri

(cephesi, konumu, ticari faaliyeti), semti, çevre faktörleri ile davalının 11 yıllık kiracı olması dikkate alındığında 01.08.2013 tarihi itibarıyla boş olarak kiraya verilmesi hâlinde getirebileceği aylık kira bedelinin brüt 14.375TL (net 11.500TL) olduğu tespit edilmiştir.

22. 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca bilirkişilerin taşınmazın serbest şartlarda boş olarak kiraya verilmesi hâlinde getireceğini bildirdikleri kira bedelinden (14.375TL) hak ve nesafet ilkesi gözetilerek uygun ve makul bir indirim yapılarak kira bedelinin tespiti yoluna gidilmesi gerekir. Ancak mahkeme tarafından bilirkişilerce tespit edilen bedel üzerinden değil davacının talep ettiği kira bedeli üzerinden (10.000TL) hak ve nesafete göre bir miktar indirim yapılarak kira bedelinin 9.000TL olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.

23. O hâlde, mahkemece; bilirkişi tarafından tespit edilen kira bedelinden (14.375TL) yerleşik Yargıtay uygulamasını da yansıtacak biçimde hak ve nesafet ilkesi uyarınca indirim yapılmalı; davacının talebi de dikkate alınarak talep aşılımsızın kira bedelinin tespiti yoluna gidilmelidir.

24. Hâl böyle olunca; tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

IV. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440/III-1. maddesi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 05.10.2021 tarihinde oy birliği ile kesin olarak karar verildi.