

**T.C. İSTANBUL ANADOLU
SULH HUKUK MAHKEMESİNE**

DAVACI : **Beril GÜÇLÜER (T.C. No: 1111111111) (“Müvekkil”)**
XXX Mah. XXX Caddesi No:11
Kadıköy / İstanbul

VEKİLİ : **Av. Ömer Batuhan UÇMAK (İst. Barosu Sicil No: *****)**
YYY Mah. YYY Caddesi No:147
Şişli / İstanbul

DAVALI : **Gökhan KURUÇAM (T.C. No: 1111111111)**
ZZZ Mah. ZZZ Caddesi No: 23
Kadıköy / İstanbul

HARCA ESAS DAVA DEĞERİ : 264.000 Türk lirası (*Talep edilen yıllık kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki fark)

KONU : Kira bedelinin TBK m.138 uyarınca değişen şartlara uyulanması talebimizden ibarettir.

AÇIKLAMALAR

A. GENEL AÇIKLAMALARIMIZ

1. Müvekkil ile Davalı arasında 01.01.2022 tarihinde bir yıllık konut kira sözleşmesi imzalanmış olup kira ilişkisi sözleşmenin birer yıl uzaması ile devam etmiştir. Müvekkil, uluslararası bir ticaret şirketinin direktörü olduğundan sıklıkla yurt dışına seyahat etmekte ve Türkiye’de sınırlı bir süre vakit geçirebilmektedir. Bu noktada 2018 yılında dedesinden kendisine miras kalan [●] adresindeki mecur ile ilgilenmesi yoğunluğu sebebiyle mümkün olmadığı için en azından kızı adına bir birikim oluşturabilmek adına mecuru kiraya vermek istemiştir.
2. Müvekkil, hem kiraya verme sürecini hızlıca tamamlayabilmek hem de yurt dışındaki uzun soluklu birleşme devralma projesine (**Ek-1: ABC Şirketi Birleşme Haberi**) yetişebilmek adına mecuru 2022 yılı için dahi cüzi bir fiyata Davalı’ya 8.000 Türk lirasına kiralamıştır (**Ek-2: Kira Sözleşmesi**). Yaklaşık bir buçuk yıllık süre zarfında Davalı, lüks olarak addedilebilecek mecurda cüzi bir miktar karşılığında oturmuş ve kendisine kızını evlendirdiği (**Ek-3: Davalı’nın Kızının Evlilik Davetiyesi**) için bir iyi niyet göstergesi olarak yıllık kira zammı dahi yapılmamıştır.

3. Haziran 2023'te Japonya seyahatinden dönen Müvekkil, mecurun bulunduğu çevreden yeni bir metro hattı geçtiğini (**Ek-4: XYZ Köy Metro Hattı Açılış Haberi**), yeni bir alışveriş merkezi projesine başladığını ve büyük bir iş merkezi kompleksi (**Ek-5: EFG İş Merkezi Açılış Töreni**) inşa edildiğini eski komşularından bir rastlantı sonucu öğrenmiştir. Edindiği bilgilerin ardından Müvekkil, kızının okul masraflarının yeni dönem için %270 oranında artırılacağını da öğrenince enflasyondaki dalgalanmaların günlük hayatı ne yönde etkilediğini acı bir şekilde deneyimlemiştir (**Ek-6: ABCD Koleji Son İki Yıllık Eğitim Giderleri Çizelgesi**).
4. Hayat pahalılığını ve mecurun bulunduğu semtteki ani gelişimi dikkate alan Müvekkil, 11 Temmuz 2023 tarihinde Davalı ile görüşmüş; enflasyondaki dalgalanmanın ve mecurun çevresindeki ani gelişmenin öngörülemez olduğunu belirtmiştir. Ayrıca bir iyi niyet göstergesi olarak kızlarını evlendirmeleri sebebiyle ikinci kira yılında bir artış yapmadığını belirterek kira bedelinin çevredeki emsallere yakın bir miktara çıkarılarak bir intibak sözleşmesi yapılmasını nazik bir dille talep etmiştir. Davalı, ilk önce bu durumu ailesi ile konuşması gerektiğini belirtmiş ve Müvekkil'den 1 haftalık bir süre istemiştir. Neredeyse bir ay boyunca dönüş yapmayan Davalı, Müvekkil'in kendisini birkaç kez araması sonucunda 5 Ağustos 2023 tarihinde mesaj aracılığıyla en fazla 10.000 Türk lirası ödeyebileceğini dile getirmiş, isterse dava açabileceğini nasıl olsa kiracı olduğunu ve %25 oranından fazla artış yapılmasının mümkün olmadığını ifade etmiştir.
5. Başka bir imkânı kalmayan Müvekkil, İstanbul [●]. Noterliğinin 12 Eylül 2023 tarih ve 12312 yevmiye numaralı ihtarnameyi keşide ettirmiştir (**Ek-7: İstanbul [●]. Noterliğinin 12 Eylül 2023 tarih ve 12312 sayılı ihtarnamesi**). İhtarname 25 Eylül 2023 tarihinde Davalı'ya tebliğ edilmiş olup tarafımıza herhangi bir cevap verilmemiş, arabuluculuk sürecine başlanmadan evvel kendilerine Müvekkil'i temsilen defalarca ulaşılmaya çalışılmış ve fakat çağrılarımız cevapsız bırakılmıştır. Ardından 25 Aralık 2023 tarihinde arabuluculuk süreci anlaşılamama tutanağı düzenlenmiştir. Neticede her ne kadar bu yola başvurmayı istemese de Müvekkil'in başka bir çaresi kalmadığından işbu kira uyarlama davasını açma gerekliliği hasıl olmuştur.

B. UYARLAMA ŞARTLARININ OLUŞTUĞU BİRÇOK YÖNDEN SABİTTİR.

6. Somut durumda açık bir şekilde kira uyarlama davasının şartları oluşmuş olup hem ülke ekonomisinde hem de mecurun bulunduğu çevrede taraflarca öngörülemez olacak gelişmeler yaşanmıştır. Bu noktada Müvekkil'den sözleşmenin kurulduğu zamanki şartlarla bu ilişkiyi sürdürmesinin beklenmesi hayatın olağan akışına aykırı olup en temelde dürüstlük kuralına aykırı bir durum oluşturacaktır.

TBK m.138 gereğince;

“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada

*mevcut olguları, **kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir** ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.”*

7. Müvekkil ve Davalının sözleşme yapıldığı sırada ülkedeki ekonomik dalgalanmaların ve kira bedellerinin bu denli yükseleceğini öngörmesi mümkün değildi. TCMB’nin 2022 yılından bu yana yayımlamış olduğu veriler ve Türk lirasının kaybetmiş olduğu değer dahi tek başına ele alındığında kira bedelinin ne kadar da düşük kaldığı açık bir hal almaktadır. Ancak, yine de Müvekkil, sadece ekonomik dalgalanma olgusuna dayanmamaktadır. Zira, **son iki yılda hem İstanbul genelinde öngörülemez bir kira artışı yaşanmış hem de mecurun bulunduğu yerden metro geçmesi ve yeni kompleksler inşa edilmesi sebebiyle değeri en az 4 kat artmıştır.**
8. Bu noktada **Müvekkil’e devredildikten sonra içi tamamıyla lüks malzemelerle restore edilmiş (Ek-8: Tadilat Öncesi ve Sonrası Fotoğraflar ve Masraf Kalemleri) 150 metrekare [●] konumundaki evin hiçbir olağanüstü dış etken olmasa bile 8.000 Türk lirasına kiraya verilebilmesi Türkiye ve İstanbul şartlarında imkansızdır.** Davalı, bu durumun farkında olmasına rağmen Müvekkil’in iyi niyetini de suiistimal etmiştir.
9. Gelinek noktada aynı bölgedeki emsal kira bedellerinin 34.000 ila 42.000 Türk lirası arasında olduğu da gözetildiğinde (Ek-9: Emsal Kira Bedelleri Ekran Görüntüsü) **Müvekkil aleyhine sözleşmedeki edimler dikkate alındığında ne kadar ağır bir dengesizliğin ortaya çıktığı aşikardır.** Hatta, bahse konu ekran görüntülerindeki evler yaklaşık 120-140 metrekaredir ve Müvekkil’in evi kadar metroya ve merkeze yakın bu minvalde bir ev dahi ilanlarda bulunamamaktadır. Tek başına bu durum bile mecurun benzersiz özelliklere sahip olmasına rağmen bir de olağanüstü gelişmeler neticesinde değerinin ne kadar da altında kiraya verildiğini göstermektedir.
10. Ezcümle, uyarlama şartlarının oluştuğu sabittir. Zira sözleşme yapıldığı sırada mecurun bulunduğu yerde herhangi bir metro projesi bulunmuyordu ve iş merkezi komplekslerinin inşaatına dahi başlanmamıştır. Bununla birlikte Türk lirası bu denli değer kaybı yaşamamış ve İstanbul / [●] konumundaki evler de şimdikin beşte biri tutarında kiraya verilebilmekteydi. **Kira bedellerindeki bu artışın Müvekkil’den kaynaklanmadığı da açık olup aksine yüklü bir masraf yapmış olduğu lüks bir evi iyi niyetle bir aileye kiraya veren Müvekkil’in nazik yaklaşımı suiistimal edilmiş ve Müvekkil, ekonomik olarak çok zor durumda kalmıştır.** En temelde işbu sözleşmenin ifasının Müvekkil tarafından beklenmesi dürüstlük kuralına açıkça aykırı olacaktır. **MANTIĞI VE ADALETİ ESAS ALAN HİÇBİR HUKUK**

SİSTEMİNDE “LÜKS” BİR MECURUN EMSALLERİNİN BEŞTE BİRİ KADARLIK BİR TUTARLA KİRAYA VERİLMESİ KABUL EDİLEMEZ. AKSİNİN KABULÜ DEYİM YERİNDEYSE TÜRK HUKUK SİSTEMİNDE KİRAYA VERENLERİ CEZALANDIRIR MAHİYETTE BİR SONUÇ YARATACAKTIR.

11. Şüpheye mahal vermemek adına; tek başına mecurun çevresindeki evlerin değerinin öngörülemez bir şekilde artması kira uyarlama davasının açılması için yeterli bir sebepken hem enflasyondaki dalgalanmalar, hem lüks bir konutun iyi niyetli olarak çok düşük bir bedele kiraya verilmesi hem bir buçuk yıl boyunca hiç zam yapılmaması hem de Müvekkil'in kızının okul masraflarının öngörülemez şekilde artması sözleşme kurulduğu zamanki olgularla sözleşme ilişkisine devam edilmesini Müvekkil açısından imkansız kılmakta ve açıkça kira bedelinin uyarlanması davasının kanun tarafından öngörülmüş şartların oluştuğunu göstermektedir.
12. Nitekim Yargıtay 13. Hukuk Dairesi çevrede bulunan diğer taşınmazlar ile mecurun kirası arasında 3 kattan fazla fark bulunmasının objektif ve olağanüstü bir durum olduğunu belirtmiştir:

Yargıtay 13. HD., 2010/6881 E. 2010/16390 K. 7.12.2010 T.: *Davacı, mecurun bulunduğu çevredeki değişim ve gelişmeyi uyarlama talebinin gerekçesi olarak göstermiştir. Bilirkişi raporu ile; mecurun bulunduğu mevki, alanı, cephesi, yapı tarzı ve donanımı, ulaşım ve otopark imkânları, Belediye hizmetlerinden yararlanma durumuna göre, mecurun emsalleri ve rayiç nazara alınarak dava tarihi itibarıyla aylık kira gelirinin 3,11 kat düşük kaldığı, bu nedenle işlem temelinin davacı aleyhine çöktüğünün açık görüldüğü belirtilmekle beraber sözleşme tarihi ile dava tarihi arasındaki ekonomik değişimlere göre, dava tarihinde ödenmekte olan kira parasının edimler arasındaki dengeyi bozucu nitelikte değişikliğe yol açmadığı belirtilerek çelişki yaratılmıştır. Bunun yanında, ekonomik değişimler ile emsal kiralardaki artış ortalamasının bozulan dengenin dağıtılmasında haksanlığa uygun olacağı nedeniyle dava tarihi itibarıyla aylık brüt kiranın 6.887,50 Euro olması gerektiği bildirilmiştir. Kiralananın bulunduğu çevredeki gelişmeler de bir uyarlama faktörüdür. Bilirkişi raporuna göre, mecurun emsalleri ve rayiç nazara alınarak dava tarihi itibarıyla çevrede bulunan diğer taşınmazlar ile mecurun kirası arasında 3 kattan fazla fark bulunmaktadır. Sözleşme kurulduktan sonra, çevredeki gelişme nedeniyle ortaya çıkan bu durum, olağanüstü ve objektif nitelikte olup, değişen hal ve şartlar nedeni ile tarafların yüklendikleri edimler arasındaki dengenin aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulduğu anlaşılmaktadır.*

13. Neticede, emsalleri ile arasında 4 kattan fazla fark olan mecurun kirasının bedelinin uyarlanması icap etmektedir. Kira uyarlama şartlarının oluştuğu birden fazla sebeple sabittir.

C. KİRA BEDELİ 30.000 TÜRK LİRASINA UYARLANMASI, MÜMKÜN DEĞİLSE SÖZLEŞMENİN FESHİNİN TESPİT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

14. Müvekkil, her ne kadar emsalleri 42.000 Türk lirasına kadar çıkıyor olsa da kira bedelinin aylık 30.000 Türk lirasına uyarlanmasını talep etmektedir. İyi niyetli olarak sözleşme ilişkisinin sürdürülebilmesi adına Müvekkil uyarlanacak kira bedelini en düşük düzeyde tutmuştur. Eğer Sayın Mahkeme sözleşmeyi uyarlayarak ayakta tutmanın mümkün olmadığına kanaat getirirse sözleşmenin feshedilmesi gerektiğini tespit etmelidir. Diğer bir anlatımla **Müvekkil'in talep etmiş olduğu YİNE DE EMSALLERİNİN ALTINDA KALAN tutara kira bedeli uyarlanamayacaksa kira ilişkisinin sonlandırılması tek çaredir.**

15. Sonuç olarak; mecurun çevresinde meydana gelen öngörülemez değişim, ekonomideki dalgalanma ve emsal kira bedellerinin 4 katın üzerinde olması sebepleriyle kira bedelinin aylık 30.000 Türk lirasına uyarlanması, mümkün değilse sözleşmenin feshine hükmedilmesi en temelde davamızın kabulü icap etmektedir.

HUKUKİ SEBEPLER : TBK, HMK, TMK, İİK ve ilgili diğer mevzuat

HUKUKİ DELİLLER :

1. **Ek-1:** ABC Şirketi Birleşme Haberi
2. **Ek-2:** Kira Sözleşmesi
3. **Ek-3:** Davalı'nın Kızının Evlilik Davetiyesi
4. **Ek-4:** XYZ Köy Metro Hattı Açılış Haberi
5. **Ek-5:** EFG İş Merkezi Açılış Töreni
6. **Ek-6:** ABCD Koleji Son İki Yıllık Eğitim Giderleri Çizelgesi
7. **Ek-7:** İstanbul [●]. Noterliğinin 12 Eylül 2023 Tarih ve 12312 Sayılı İhtarname
8. **Ek-8:** Tadilat Öncesi ve Sonrası Fotoğraflar ve Masraf Kalemleri
9. **Ek-9:** Emsal Kira Bedelleri Ekran Görüntüsü
10. Bilirkişi
11. Tanık (Tanık listesi bildirilecektir)
12. Keşif
13. Yemin
14. İkamesi mümkün her türlü delil

SONUÇ VE TALEP :

Yukarıda detaylarıyla arz ve izah edilen ve Sayın Mahkemece re'sen nazara alınacak sebeplerle;

1. Kira bedelinin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren sonuç doğurmak üzere **aylık 30.000 Türk lirasına uyarlanarak DAVANIN KABULÜNE,**
2. Kira bedelinin uyarlanması **mümkün değilse SÖZLEŞMENİN FESHİNE KARAR VERİLMESİNE,**
3. Her türlü bilirkişi, yargılama gideri ve vekalet ücretinin Davalı karşı tarafa yükletilmesine

karar verilmesini saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz. **05.01.2024**

Davacı Vekili
Av. Ömer Batuhan Uçmak