

İSTANBUL ANADOLU (.) SULH HUKUK MAHKEMESİNE

Tespit Talebinde Bulunan

Davacı : **Beril GÜÇLÜER (T.C No: 11111111111)**
XXX Mah. XXX Caddesi No:58
Kadıköy/İSTANBUL

Vekili : **Av. Batuhan UÇAK (İst. Barosu: 11111111111)**
YYY Mah. YYY Cad. No:65
Kadıköy/İSTANBUL

Davalı : **Mehmet KAPLAN (T.C No:11111111111)**
ZZZ Mah. ZZZ Cad. No:85
Kadıköy/İSTANBUL

Harca Esas Dava Değeri : 17.000 Türk lirası (*Talep edilen kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki fark)

Konu : Taraflar arasında 5 yılı dolduran kira sözleşmesindeki kira bedelinin TBK' nın 344.maddesine göre tespitinin dava ve talep edilmesidir.

I. AÇIKLAMALAR

1.Davacı müvekkil ile davalı arasında 01.06.2018 tarihinde 1(yıllık) kira sözleşmesi imzalanmıştır. **(EK-1/ Kira Sözleşmesi)** Her iki tarafça da feshedilmeyen ve birer yıl uzamaya devam eden söz konusu sözleşmenin Hususi Şartlar bölümünün 6.maddesinde ise **kira artış oranı düzenlenmiş olup** kira bedelinin her yıl on iki aylık TÜFE ortalamasına göre artırılacağı kararlaştırılmıştır. 01.06.2023 tarihi itibarıyla (Kira sözleşmesinin 6.yılı itibarıyla) davalı kiracının davacı müvekkile ödemiş olduğu kira bedeli aylık 5.000 TL olup banka dekontuyla bu durum sabittir. **(EK-2/Kira Bedelini Gösterir Banka Dekontu)**

2.6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344.maddesinin 2.fıkrası ile davacı müvekkile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava açma hakkı tanınmış olduğundan TBK madde 344 ve madde 345'te yazılı tüm şartları sağlayan müvekkilimiz adına bu davayı açmak zorunlu hale gelmiştir. Şöyle ki, ilgili düzenlemelere göre taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kira artış oranına ilişkin bir hüküm bulunup bulunmadığına bakılmaksızın beş yıldan sonra yenilenen sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş

yılın sonunda yeni kira yılına uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından belirli ölçütler göz önüne alınarak belirlenir. Bu ölçütler; tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleridir. Davamızın konusunu oluşturan somut uyuşmazlıkta taraflar arasında 01.06.2018 yılında akdedilen sözleşme, beş yıldan sonra yani 01.06.2023 tarihi itibarıyla bir yıl süre ile daha yenilenmiş olup kira bedelinin belirlenmesine ilişkin işbu davayı açma hakkı doğmuş bulunmaktadır.

TBK Madde 344/3

"Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir."

3.Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kira tespit davalarındaki bir diğer düzenleme ise dava açma süresini açıklayan TBK' nın 345.maddesidir. İlgili düzenlemeye, bu davanın her zaman açılabilceği belirtilmiş ve mahkemece belirlenecek kira bedelinin hangi tarihten itibaren geçerli olacağına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Davacı müvekkil ile davalı arasındaki kira sözleşmesinde, yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm bulunduğundan (Hususi Şartlar 6.madde) TBK' nın 345.maddesinin 2.fıkrasına göre yeni kira döneminin sonuna kadar yani 31.05.2024 tarihine kadar açılacak davada, mahkemece belirlenecek kira bedelinin 01.06.2023 tarihi itibarıyla geçerli olacağı açıkça sabittir.

TBK Madde 345/2

"Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur."

Her ne kadar sayın mahkemenizce belirlenecek kira bedelinin, 01.06.2023 tarihi itibarıyla geçerli olacağı TBK'nın 345.maddesinin 2.fıkrası ile sabit olsa da davacı müvekkil tarafından 07.04.2023 tarihinde davalı Mehmet KAPLAN'a ihtarname gönderilmiş olup **(EK-3/Kira Bedelinin Artırılmasına Dair İhtarname)** bu ihtarname ile yeni kira döneminde geçerli olmasını talep ettiğimiz kira bedeli bildirilmiştir. Ancak ihtarname ile bildirdiğimiz talep davalı kiracı tarafından kabul edilmemiş ve 05.06.2023 tarihinde %25 artırımla birlikte 5.000 TL'lik kira bedeli müvekkilin hesabına gönderilmiştir.

4. Gerçekten de son yıllarda maruz kalınan yüksek enflasyonist ortam ve kira artış oranının %25 ile sınırlandırılması, davacı müvekkilin on iki aylık TÜFE ortalamasına göre yapılan artış sonucu ortaya çıkacak tutarı bile gelir olarak elde edememesine neden olmuştur. Zira, yüksek enflasyonist ortam ve kira artış sınırlaması olmasaydı

dahi Türk Borçlar Kanunundaki düzenlemenin Yargıtay kararlarında da beş yıllık dönem sonrası için belirtilen **"hakkaniyet ve nefaset dönemine"** hizmet ettiği açıktır. Tüm bu açıklamalarımızdan sonra talep ettiğimiz kira bedeli 22.000 Türk lirasıdır.

Her ne kadar delil olarak belirttiğimiz bilirkişi raporuyla birlikte sayın mahkemenizin takdirine sunulacak bir kira bedeli hesaplaması yapılacak olsa da dava tarihi itibarıyla davacı müvekkile ait olan taşınmazla eş değer ve aynı konumda bulunan kira bedellerine ilişkin tarafımızca tespitler yapılmış olup bu tespitlerimizi destekleyen kiralık konut ilanları ektedir. **(EK-4/ Kiralık Konut İlanları)**

II. HUKUKİ SEBEPLER

AY, TBK, TMK, HMK ve ilgili diğer mevzuat

III. DELİLLER

- 1.Kira Sözleşmesi **(EK-1)**
 - 2.Kira Bedelini Gösterir Banka Dekontu **(EK-2)**
 - 3.Kira Bedelinin Artırılmasına Dair İhtarname **(EK-3)**
 - 4.Kiralık Konut İlanları **(EK-4)**
 - 5.Bilirkişi
 - 6.Keşif
 - 7.Yemin
- ve sair her türlü delil.

IV.TALEP

Yukarıdaki açıklamalarımız, tüm hukuki sebepler ve delillerimiz ışığında;

1.Davacı müvekkil ile davalı arasındaki kira sözleşmesi gereği yeni dönemde (01.06.2023 tarihi itibarıyla) geçerli olacak kira bedelinin 22.000 Türk lirası olarak belirlenmesini;

2.Tespiti yapılacak kira bedelinin 01.06.2023 tarihinden itibaren geçerli olacağına ilişkin hüküm kurulmasını;

3.Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin karşı tarafa bırakılmasını;

talep ederiz.

Davacı Vekili
Av. Batuhan UÇAK