



Değerli kullanıcımız, Kira Tespit Davasının Anatomisi serimizle uygulamada en çok karşılaşacağınız konularda ortaya çıkan güncel Yargıtay Kararlarını derliyor ve size özet şekilde aktarıyoruz. İçeriklerimizden edindiğiniz bilgileri çalışmalarınız sırasında kullanabilmeniz için bu içeriğin hazırlanmasında başvuru kaynağımız olan kararları bu dokümanda sizin için derledik.

“KİRA TESPİT DAVASININ ANATOMİSİ”

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/6958 K. 2019/3016 T. 04.04.2019

Erken açılan kira tespit davası

Davacı İsteminin Özeti

Davacı 18/06/2015 tarihinde açtığı işbu davada; davalının 30/04/2012 tarihli sözlü kira sözleşmesi ile tarafına ait taşınmazda aylık 300,00 TL kira karşılığı oturduğunu, davalının ödemekte olduğu kira bedelinin emsallerinin çok altında olup Noter kanalı ile gönderilen ihtarname ile bildirilen miktar değerinde kira bedelinin ödenmesini istediğini ancak davalının bunu kabul etmediğini, kira sözleşmesinde artışına ilişkin özel bir şart bulunmadığından üç yıldır kira artışı yapılmadığını belirterek kira bedelinin 500,00 TL olarak tespiti ile bu bedelin 30/04/2015 tarihinde başlayan kira döneminden itibaren geçerli sayılmasına karar verilmesini talep etmiştir.



Davalı Cevabının Özeti

Davalı, taraflar arasında 01/01/2011 başlangıç tarihli 5 yıl süreli aylık 300 TL bedelli yazılı kira sözleşmesi bulunduğunu, 02/02/2016 tarihinde de aylık kira bedeli olarak 330 TL yatırdığını belirterek davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti:

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz

Kararı davalı vekili temyiz etmiştir

Gerekçe

01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 344.maddesinde ise *“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını (01.01.2019 tarihinden sonrası için ise tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını) geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. 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 üretici fiyat endeksindeki artış 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.”* hükmü bulunmaktadır.



TBK'nun 345 maddesinde ise *“Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.*

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.” hükmüne yer verilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, TBK'nun 345 maddesi bu tarihten sonra açılacak kira bedelinin tespiti istemlerinde uygulanır.

Olayımıza gelince; Dava, kira bedelinin tespiti istemi olup taraflar arasında 01/01/2011 başlangıç tarihli 5 yıl süreli aylık 300 TL bedelli yazılı kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bu kapsamda; Dava tarihi itibarıyla 5 yıllık kira süresi dolmadığından 18/06/2015 tarihinde açılan dava ile 30/04/2015 tarihinden itibaren kira parasının tespitine karar verilemez ise de **yargılama sırasında 5 yıllık kira süresinin sonu olan dönemin (01/01/2016) başladığı göz önünde bulundurularak, mahkemece bir sonraki dönem için (2016-2017) kira bedelinin tespitini isteyip istemediği hususunun davacı taraftan sorularak, istemesi halinde bir sonraki dönem için hak ve nesafete göre kira parasının tespitine karar verilmesi** aksi halde davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yanılıklı değerlendirme sonucu davanın uyarılama davası olduğu kanaati ve uyarılama şartlarının gerçekleşmediği gerekçesiyle yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 04/04/2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.



Yargıtay 6. HD.

E. 2014/12999 K. 2015/10017 T. 18.11.2015

Kira tespiti yapılırsa da yıllık artışın devam etmesi

Dava Konusu

Dava, kiralayan tarafından açılan aylık 1.227,58 TL olarak ödenen kira bedelinin 16/05/1999 tarihinden itibaren yıllık 300.000 TL olarak uyarlanması istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne 16/05/1999 tarihinden itibaren yıllık kiranın 123.067,00 TL olarak uyarlanmasına karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili dava dilekçesinde, davalının mülkiyeti davalı kuruma ait eski adı ... Apartmanları olarak anılan taşınmazı 16.05.1985 tarihli kira sözleşmesi ile 20 yıllığına otel işyerleri olarak kiraladığını, 1999 yılı yıllık kira bedelinin kiracının yatırdığı aylık miktar esas alındığında 15.091,00 TL'ye ulaşabileceğini kiracının halen kira bedeli olarak 1.227,58 TL yatırdığını yine davalı hakkında ... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin ... esas sayılı dosyasında 1996 yılı için kira tespiti davası açıldığını bu davanın halen ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin ... esas sayılı dosyası ile görüldüğünü, çevredeki gayrimenkullerin değerlerinin yükseldiğini, ödenmekte olan kira bedelinin çok düşük kaldığını belirterek 16.05.1999 tarihinden itibaren davaya konu gayrimenkulün yıllık kira bedelinin 300.000.00 TL olarak uyarlanmasını istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti:

Davalı vekili, çevredeki gayrimenkullerin değerlerinin yükselmiş olmasının yada kira bedelinin düşük kalmasının uyarlama sebebi olmadığını, mezkur yere kira uyarlamasının ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nin ... Esas sayılı dosyasıyla yapıldığını, bir daha uyarlama yapılamayacağını, davacı tarafın her yıl dava



açtığı, uyarlama davalarında geriye dönük artırma talebinde bulunulamayacağını, 16/05/1999 tarihinden itibaren uyarlama talep edilemeyeceğini, talep edilen miktarın fahiş olduğunu, somut olayda uyarlama şartlarının gerçekleşmediğini, belirterek davanın reddini savunmuştur.

Gerekçe

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri MK.nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK.nın yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde “Aşırı İfa Güçlüğü” madde başlığı altında düzenlenmiş, “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme 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. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.” hükmüne yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2 nci



maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır:

1. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeleyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.
2. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.
3. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.
4. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır

Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek uygulamada kabul edilen uyarlama davasının yasa maddesi haline getirildiği belirtilmiştir.

6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 7. maddesinde “ Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76 ncı, faize ilişkin 88 inci, temerrüt faizine ilişkin 120 nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138 inci maddesi, görülmekte olan davalarda da uygulanır.” denilerek, görülmekte olan davalarda “aşırı ifa güçlüğüne” ilişkin yasa maddesinin uygulanacağı düzenlenmiştir.

Olayımızda ise; taraflar arasında 16.05.1985 başlangıç tarihli 20 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmış olup sözleşmenin 1.maddesinde" kira konusu mecurun kira bedeli yıllık net 400 milyon TL. dir. Bu bedel her yıl %30 oranında artırılır..." şeklinde düzenlenmiştir. Sözleşme geçerli olup tarafları bağlar. Dava dilekçesindeki açıklamalara göre istem kararlaştırılan yıllık kira bedelinin sözleşme süresi sona ermeden önce 16.05.1999 tarihinden itibaren 300 milyar TL. olarak günlük koşullarına göre uyarlanmasıdır. ... AHM nin ..E.K sayılı kararında 16/01/1992 Tarihinden itibaren yıllık kira bedelinin 1.850.000.000 TL olarak uyarlanmasına karar verilmiş olup, **yargıtayın verleşik içtihatlarına göre uyarlama yada tespit davalarda uyarlama yada tespite karar verilmesi sözleşmedeki artış şartını ortadan kaldırmayacağından devam eden**



dönemlerde tespit edilen bedel üzerinden %30 oranında artış yapılması gerekir. Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca kira bedelinin tespitine karar verilmesi doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

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 18.11.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verilmiştir.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/4631 K. 2019/391 T. 22.01.2019

Sözleşmede artış şartı varsa kira döneminin başından itibaren geçerli olmak üzere kira bedelinin tespitine karar verilmesi

Davacı İsteminin Özeti

Davacılar, davalının, dava konusu taşınmazda 01.06.1999 başlangıç tarihli kira kontratına istinaden kiracı olduğunu, aylık kira bedeli net 275TL olarak ödendiğini, ödenen kira parasının emsallerine göre çok az olduğunu belirterek, 01.06.2014 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin net 800TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, 01.01.2015 tarihinden itibaren aylık 300TL kira bedeli ödediğini talebin fahiş olduğunu, kira bedelinin yeni dönemden itibaren belirlenebileceğini belirterek davanın reddini savunmuştur.



Mahkeme Kararı

Mahkemece, davanın 30.01.2015 tarihinde açıldığı, TBK 345. Maddesi gereğince kira bedelinin 01.06.2015 tarihinden itibaren tespit edilebileceği ve taşınmazın tahliye edildiğinden davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 344. maddesinde *“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. 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 üretici fiyat endeksindeki artış 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.”* hükmü bulunmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun 2.maddesinde geçmişe etkili olma başlığı altında *“Türk Borçlar Kanunu'nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştirdikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fil ve işlemlere uygulanır.”* hükmü yer almaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun kira artışına ilişkin 344.maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir. Ancak kiracının tacir olması durumunda 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi gereğince bu kanun hükmü 8 yıl süreyle uygulanamaz.

Aynı kanunun 345. maddesinde *“Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek*



kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.”
“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.”
hükmüne yer verilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, TBK'nın 345. maddesi bu tarihten sonra açılacak kira bedelinin tespiti istemlerinde uygulanır.

Somut olayımızda; Davada dayanan ve hükme esas alınan 01.06.1999 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. **Kira sözleşmesinin 2. maddesinde kira bedelinin %75 oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır. Bu hale göre sözleşmede kira bedelinin artırılacağı düzenlenmiştir. Bu durumda açılan dava süresinde olup mahkemece sözleşmede artış şartı olduğu gözetilerek 01.06.2014 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.**

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 22.01.2019 gününde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2017/3835 K. 2018/9602 T. 04.10.2018

Kira tespit davasında taraf sıfatı

Davacının İsteminin Özeti

Davacılar; malik oldukları taşınmazda davalının aylık 8975 USD kira bedeli ile kiracı olduğunu, 2001 ekonomik krizinde kira bedelinin aylık 4.000 USD olarak belirlenmesi ve kira dönem başının 1 Temmuz olması hususunda anlaştıklarını, davalının ödediği 4.000 USD nin emsallerin altında kaldığını ileri sürerek, 01.07.2013 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 40.000 TL olarak tespitini istemiştir.

Davacı, bilirkişi raporu doğrultusunda talebini ıslah etmiş ve aylık kira bedelinin 45.000 TL olarak tespitini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; davacı ... dışındaki davacıların sözleşmede imzası olmadığını, talebin fahiş olduğunu savunarak, davanın reddini talep etmiştir.

Mahkeme Kararı

Mahkemece; ıslah talebi dikkate alınarak davanın kısmen kabulü ile 01.07.2013 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 38.000 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.



Gerekçe

1-) Dava ehliyetine yönelik incelemede; Davada sıfat; tarafın, dava konusu maddi hukuk ilişkisinin süjesi olup olmamasıyla ilgilidir. Taraf sıfatı (husumet); maddi hukuka göre belirlenen, bir sübjektif hakkı dava etme yetkisini ya da bir sübjektif hakkın davalı olarak talep edilebilme yetkisini gösteren bir kavramdır. Dava şartı olan taraf ehliyeti, dava ehliyeti ve davayı takip yetkisi, davanın taraflarının kişilikleriyle ilgili olduğu halde, taraf sıfatı dava konusu sübjektif hakka ilişkindir.

Görüldüğü üzere, taraf sıfatı usul hukuku sorunu olmayıp, dava konusu sübjektif hakkın özüne ilişkin bir maddi hukuk sorunu olduğundan taraf sıfatının yokluğu, davada taraf olarak gözüken kişiler arasında dava konusu hakkın doğumuna engel olduğu için defi değil, yargılamanın her aşamasında taraflarca ileri sürülmesi mümkün ve mahkemece de kendiliğinden nazara alınması zorunlu bir itiraz niteliğindedir. Davacıların dayandığı ve davalının, sadece davacı ... tarafından imzalandığını savunduğu 01.05.2000 başlangıç tarihli ve sekiz yıl süreli kira sözleşmesinin incelenmesinden ön yüzde kiraya veren olarak ..., ... ve ... yazdığı, imza kısmında ise tek imza bulunduğu anlaşılmaktadır. Davacılar dava dilekçesinde malik olduklarını ileri sürmüş ise de dosyada tapu kaydına rastlanmamıştır. Bu durumda **mahkemece kiralananın tapu kaydı getirtilerek sözleşmeyi imzalayan dışındaki davacıların malik olup olmadığı, aktif dava ehliyetlerinin olup olmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken,** eksik araştırma ile yazılı şekilde karar verilmiş olması hatalıdır.

2-) Davalının bilirkişi raporuna yönelik itirazlarının incelenmesinde;

18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca hakim bu sınırlamayı yaparken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişiler kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, re’sen de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp 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 (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.

Mahkemece hükme esas aldırılan birinci bilirkişi heyet raporunda taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde aylık brüt 45.000 TL kira parası getirebileceği, ikinci bilirkişi heyet raporunda ise 36.000 TL kira parası getirebileceği belirtilmiştir. Mahkemece somut nedenleri açıklanmadan ve raporlar arası çelişki giderilmeden birinci rapor doğrultusunda karar verilmiştir. Bilirkişi raporlarında belirlenen rakamların, aralarındaki çelişki nedeniyle hüküm kurmaya elverişli olmadığı gibi belirlenen kira bedelinin brüt mü net mi olduğu belirtilmeden karar verilmesi de doğru değildir. Bu durumda mahkemece; mahallinde yeniden keşif yapılarak “hak ve nesafet” kurallarına uygun brüt kira parasının tespiti karar verilmelidir.

3-) Davalının ıslaha yönelik temyiz itirazlarına incelenmesinde,

Davadaki istem kira parasının tespiti 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.

4-) İlam harcına yönelik yapılan incelemede;

Harçlar Kanununun 17. maddesine göre kira tespit davalarında aylık kira bedelinin tespiti talep edilmesi halinde bir aylık brüt kira farkı üzerinden, yıllık kira bedelinin tespiti istenmesi halinde bir yıllık brüt kira farkı üzerinden nisbi harç alınması gerektiği, davanın nispi harca tabi olduğu, dava açarken davacı taraftan aylık kira bedelinin tespitini istediği dikkate alınarak, Mahkemece bir aylık brüt kira farkı üzerinden karar ve ilam harcının ikmali gerekirken, yıllık fark üzerinden karar ve ilam harcına hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.



Sonuç

Yukarıda birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü bentte açıklanan nedenlerle hükmün HMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, beşinci bentte açıklanan nedenle davacı tarafın temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HMK'nın 440.maddesigereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 04.10.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/5673 K. 2019/845 T. 07.02.2019

Eski kiracı indirimi

Davacının İsteminin Özeti

Davacı; halen aylık 700 TL olan kira bedelinin 02.07.2015 tarihinden itibaren 1.000 TL olarak tespitini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; davanın reddini savunmuştur.

Mahkeme Kararı

Mahkemece davanın kısmen kabulü ile 01.10.2015 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin brüt 500 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm taraf vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.



Gerekçe

1- Kira parasının tespitine ilişkin 6098 Sayılı TBK'nın 344. maddesinde *“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 üretici fiyat endeksindeki artış 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.”* düzenlemesi getirilmiştir. Şartlar değişmediği ve özel nedenlerin varlığı iddia ve ispat edilmediği sürece, kira sözleşmesinde olağan rayice uygun olarak kararlaştırılan kira parasına, Üretici fiyat Endeksinin dört yıl için artırımları esas alınarak bulunacak kira parasının o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun ve aşırı olmayan bir kira parası olduğu ilke olarak kabul edilmeli ve ona göre uygulama yapılmalıdır. Dört yıldan sonra ise, taşınmazın boş olarak yeniden kiralanması halinde getirebileceği kira parası bilirkişi marifetiyle belirlenerek, hakimce bu miktar gözönünde bulundurularak hak ve nesafete uygun bir kira parası takdir edilmelidir.

Mahkemece yapılan keşif sonucu aldırılan bilirkişi raporunda; davacı emsallerinden A-101 market emsali gezilmiş, bilirkişi emsalin aylık kira bedelinin net 917 TL olduğunu belirterek emsal incelemesi yapılmıştır. Davacı tarafından dosyaya sunulan kira sözleşmelerine göre, A-101 market emsal taşınmazın hissedarlar tarafından ayrı ayrı sözleşmeler ile kiraya verildiği ve aylık 917 TL kira bedelinin 1/3 hisse yönünden kararlaştırılan kira bedeli olduğu iddia edilmiştir. Mahkemece bu emsal yönünden kira bedeli araştırılarak ve bilirkişiden ek rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.

2-Davalının eski kiracılık indirimi yapılmamasına yönelik temyiz itirazlarına incelenmesinde,

Hak ve nesafete uygun kira belirlenirken en son ödenen aylık kira bedeline endekse (ÜFE) göre artış yapılarak belirlenen kiradan daha düşük olmayacak şekilde **taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinden, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılması gerekmektedir.**



Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde 01.10.2015 tarihinden itibaren aylık brüt 500 TL kira parası getirebileceği belirtilmiştir. Mahkemece hak ve nesafete uygun kira belirlenirken taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinden, **davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılarak kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken** yazılı şekilde hak ve nesafet indirimi yapılmaksızın tespit kararı verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle hümkün davacı yararına, ikinci bentte açıklanan nedenlere hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 07.02.2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay HGK.

E. 2017/974 K. 2021/1058 T. 21.09.2021

Yüzde beş hakkaniyet indiriminin az bulunması

Dava Özeti

Taraflar arasındaki “kira bedelinin tespiti” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen davanın kısmen kabulüne ilişkin karar davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü.



Davacının İsteminin Özeti

Davacı vekili dava dilekçesinde; davalı şirketin, müvekkiline ait olan binada 01.11.2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olarak bulunduğunu ve aylık 12.750TL kira ödediğini, kira sözleşmesinin eki olan özel koşulların 10. maddesi gereğince müvekkilinin davalı ile görüştüğünü ancak yeni dönem kira bedeli konusunda anlaşma sağlanamadığını, bunun üzerine Bakırköy 40. Noterliğinin 15.08.2013 tarihli ve 20125 yevmiye numaralı ihtarnamesiyle kira bedelinin aylık 27.000TL'ye çıkarılmasının bildirildiğini, davalının ihtarnameyi tebellüğ etmesine rağmen kira bedelinde artışa gideceğini beyan etmediğini ileri sürerek 12.750TL olan kira bedelinin yeni dönem için net 27.000TL olarak tespit edilmesine ve tespit edilecek yeni kira bedeli üzerinden, yeni kira dönemine ilişkin işlemiş ve işleyecek kira bedellerinin dava tarihinden itibaren işletilecek bankaların mevduata uyguladığı en yüksek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili duruşmadaki beyanında; öncelikle davanın reddini mahkeme aksi kanaatte ise hakkaniyet indirimi yapılmasını istemiştir.

Mahkeme Kararı

İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin 19.06.2014 tarihli ve 2013/708 E., 2014/430 K. sayılı kararı ile; davalının dava konusu taşınmazda 01.11.2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesine istinaden kiracı olduğu, sözleşme 5+5 yıl süreli olup 10. maddesinde kira artışlarının ilk yıl %10, sonraki 4 yıl TEFE-TÜFE oranında, sonraki 5 yıl hak ve nesafet kurallarına göre yapılacağının kararlaştırıldığı, 01.11.2013 tarihinde ikinci 5 yıllık kira döneminin başladığı, hak ve nesafete göre kira tespitinin gerektiği, mahallinde yapılan incelemede taşınmazın 6 katlı bir plaza olduğu, işyerinin konumu, alanı, vasfı, yapısal özellikleri, ekonomik şartlar, kira paralarındaki fevkalade artışlar, para değerinin azalması, dükkanın çevresinde meydana gelen sosyal ve ekonomik değişimler nazara alınarak 01.11.2013 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin brüt 23.750TL (net 19.000TL) olarak tespitinin hak ve nesafet kurallarına da uygun olacağı gerekçesiyle davanın



kısmen kabulü ile dava konusu taşınmazın 01.11.2013 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin takdiren brüt 23.750TL (net 19.000TL) olarak tespitine karar verilmiştir.

Özel Dairenin Bozma Kararı

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

Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 25.03.2015 tarihli ve 2015/2728 E., 2015/2998 K. sayılı kararı ile;

“1-Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına ve takdirde de bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde değildir.

2- ... Sözleşmenin ilk kurulduğu tarih dikkate alındığında, tespiti istenilen dönem kira parasının hak ve nesafet kurallarına göre tespiti gerekmekte olup, bilirkişilerin taşınmazın serbest şartlarda boş olarak getireceğini bildirdikleri kiradan, mahkemece, uygun ve makul bir indirim yapılarak kira bedelinin tespiti cihetine gidilmesi gerekecektir. Ancak, hak ve nesafet ilkesi gereğince kira tespitinde bilirkişiler tarafından dava konusu mecurun boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası net 20.000TL olmakla, davalının eski kiracı olması nedeniyle hâkim tarafından hak ve nesafete uygun bir kira parasına hükmedilmesi gerekirken, sebebi belirtilmeden az indirim yapılarak yazılı şekilde tespit kararı verilmesi doğru değildir.” gerekçesi ile karar bozulmuştur.”

Direnme Kararı

İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin 08.09.2015 tarihli ve 2015/365 E., 2015/516 K. sayılı kararı ile; her davada kiracılık süresi, taşınmazın nitelikleri, kiraya etkileyen çevresel ve ekonomik faktörler farklı olup bunları yerinde bizzat görerek, gerekli değerlendirmeleri yaparak, hak ve nesafet oranında indirim yapma hususunda takdir hakkının yerel mahkeme hâkimine tanınmış bir yetki ve görev olduğu, eleştiri konusu yapılabilecek mahiyette fahiş fark bulunmaması hâlinde bu takdir hakkının bozma nedeni yapılmış olmasının yerinde görülmediği, bu davalarda hak ve nesafet indiriminin durum ve şartlara göre ortalama yüzde 5-10



oranlarında yapıldığı, somut olayda bilirkişilerin taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi hâlinde getirebileceği aylık kira bedelinin net 20.000TL olduğunu tespit ettikleri ve mahkemece kiracılık süresinin 15-20 yıl gibi çok eski olmaması, taşınmazın niteliği, konumu, çevresel ve ekonomik faktörler nazara alınarak ve bu gerekçeler kararda açıkça belirtilerek bilirkişilerce tespit edilen aylık kira bedelinden mahkemece takdiren %5 oranında hak ve nesafet indirimi yapılarak aylık kiranın net 19.000TL olarak tespit edildiği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararı süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Uyuşmazlık

Kira bedelinin tespitine ilişkin eldeki davada, bilirkişiler tarafından belirlenen kira bedeli üzerinden mahkemece yapılan hak ve nesafet indiriminin az olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Gerekçe

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

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.

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.

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

Kira bedelinin tespiti davalarında hüküm bir kira yılına ait kira parasının ne olacağının belirlenmesine ilişkindir. Bu belirleme açık, net ve tam olmalıdır. Kira bedelinin tespiti davalarının en çarpıcı özelliği kamu düzeni ile ilgili olmalarıdır.



Bununla ilgili yöntemleri tarafların belirleyemeyeceği yargısal uygulamada kabul edilmiştir.

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.

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.

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.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi 01.01.2008 başlangıç tarihli ve 5+5 yıl süreli olup sözleşmenin 10. maddesinde 5 yıl sonunda tarafların karşılıklı anlaşması sonucu kalan diğer 5 yılın devamına karar verileceği hususu kararlaştırılmıştır. Yine sözleşmenin 10. maddesinde *“Her 1 yılsonunda kira bedelleri arttırılacak olup, ilk yıl kira artış oranı %10 olacak, sonraki 4 yıl yeni dönem kira bedelleri, bir önceki kira bedelinin TÜİK'in TEFE/TÜFE endeksinin on iki aylık ortalaması oranında artırılması suretiyle belirlenecektir. Tarafların kalan 5 yılda da anlaşması üzerine kira bedeli kanunların tanıdığı sınırlar içinde hak ve nesafet kuralları çerçevesinde belirlenecektir.”* 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; davaya konu olan taşınmazın konumu, kullanım alanı, vasfı, yapısal özellikleri, ekonomik şartlar, kira paralarındaki fevkalade artışlar, mecur çevresindeki meydana gelen sosyal ve ekonomik değişimler vb. sebepler dikkate alınarak, çevresindeki emsal taşınmazlardaki kira rayiçlerine göre, 01.11.2013 tarihinden itibaren boş olarak kiraya verilmesi hâlinde getirebileceği aylık kira bedelinin net 20.000TL olduğu



tespit edilmiştir. Bilirkişilerin taşınmazın serbest şartlarda boş olarak kiraya verilmesi hâlinde getireceğini bildirdikleri kira bedelinden, mahkemece uygun ve makul bir indirim yapılarak kira bedelinin tespiti yoluna gidilmesi gerekir. Mahkeme tarafından bilirkişilerce tespit edilen bedelden hak ve nesafete göre bir miktar indirim yapılarak kira bedelinin net 19.000TL (brüt 23.750TL) olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.

18.11.1964 tarihli 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 görülmektedir. Başka bir anlatımla davalının eski kiracı olması nedeniyle hâkim tarafından hak ve nesafete uygun bir kira parasına hükmedilmesi gerekirken sebebi belirtilmeden az indirim yapılarak kira bedelinin tespitine karar verilmesi doğru olmamıştır.**

O hâlde, 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.

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.

Sonuç

Davalı 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. maddesi uyarınca kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 21.09.2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2017/1487 K. 2017/1311 T. 14.02.2017

Kiracı lehine yüzde 10-20 indirim yapılması

Dava Özeti

Dava, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir. Mahkemece, 28/06/2012 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin takdiren brüt 70.000 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili, davalının 28.06.2002 başlangıç tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile müvekkiline ait taşınmazda kiracı olduğunu, kiralananın yap işlet devret şeklinde kiraya verilmesi nedeniyle kira bedelinin davalının işleteceği mağazanın aylık net satışının %1,85 +KDV si olduğunu, sözleşme sonunda davalının kiralananı tüm demirbaşları ve tefrişatları ile müvekkiline teslim etmesi gerektiğini ancak davalının kiralananı teslim etmediğini, 10 yıllık süre dolması nedeniyle kira parasının emsallere göre çok düşük kaldığını belirterek kira parasının 28.06.2012 tarihinden itibaren aylık 115.000 TL+ KDV olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, kira parasının ciro üzerinden kararlaştırıldığını bu nedenle kira bedelinin tespiti talep edilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesini istemiştir.



Mahkeme Kararı

Mahkemenin 10/09/2014 gün ve 2014/537-2014/683 sayılı ilamı ile davanın kısmen kabulüne kira bedelinin 28.06.2012 tarihinden itibaren aylık net 70.000 TL olarak tespitine karar verilmiş kararın davalıca temyizi üzerine dairenin 09.07.2014 gün, 2014/4346-9230 sayılı ilamı ile davalının sair temyiz itirazları reddedildikten sonra, *“02.12.2013 tarihli ikinci raporda tespit edilen brüt kira bedeli üzerinden, davalının uzun süreden beri taşınmazda kiracı olması da nazara alınarak hak ve nesafet oranında indirim yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir”* gerekçesiyle karar bozulmuştur. Mahkemece bozma ilamına uyulmasına rağmen 28/06/2012 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin yine takdiren brüt 70.000 TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Gerekçe

02.12.2013 tarihli bilirkişi raporunda dava konusu kiralananın 62.400 TL+KDV olmak üzere aylık 73.632 TL kira getirebileceği belirtilmiştir. **Yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre belirlenen kira bedelinden kiracının eski kiracı olduğu nazara alınarak TBK 51, 52 (BK 43,44) maddesi gereğince kiracı lehine %10-20 oranında bir hakkaniyet indirimi yapılması gerekirken %10 dan daha az bir indirim yapılarak kira bedeli belirlenmesi doğru değildir.**

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 14.02.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 6. HD.

E. 2014/1883 K. 2014/7330 T. 04.06.2014

Ciro oranının değiştirilmesinin kira tespit davasında istenememesi

Dava Özeti

Dava, taraflar arasında sözleşmede ciro esasına göre kararlaştırılan kira bedelinin sabit kira bedeli olarak tespit edilmesi istemidir. Mahkemece, dava kira bedelinin tespiti istemi kabul edilerek kira bedelinin aylık brüt 14.990,00 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili dava dilekçesinde davalının 16.07.2001 tarihli 10 yıl süreli protokol gereğince müvekkiline ait taşınmazda kiracı olduğunu belirterek 16.07.2011 tarihinden itibaren kira parasının brüt 15.441,18 TL (13.086,00 TL + KDV) olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı protokolde kira parasının sözleşmenin 9. maddesinde “ciro kirası” olarak tespit edildiğini, sözleşmenin 9. maddesinin yenilenen dönemde de geçerli olduğunu, bu nedenle kira bedelinin tespiti istemli davanın yasal dayanağının bulunmadığını, bu nedenle davanın uyarlama davası kabul edilerek mahkemenin görevsizliğine karar verilmesini istemiştir.

Gerekçe

Taraflar arasındaki kira ilişkisi 16.07.2001 tarihli 10 yıl süreli ön protokol ile düzenlenmiş olup, protokole ilişkin taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Protokolün 9. maddesinde kira bedeli kiracının kiralanda yapacağı işlerden dolayı elde edileceği net cironun %9 oranında olacağı kararlaştırılmıştır. Her ne



kadar **davacı**, **dava dilekçesinde kira parasının tespitini talep etmiş ise de**, **davacının talebi sonuç itibariyle protokolün 9. maddesinde ciro esasına göre belirlenen kira bedeline ilişkin hükmün değişen şartlar nedeniyle kaldırılarak kira parasının emsal ve rayiçlere göre sabit kira olarak tespiti istemidir. Bu nedenle davanın kira bedelinin tespiti davası olarak görülmesi mümkün olmadığından**, mahkemenin görevi davanın açıldığı tarihinde yürürlükte bulunan 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümlerine göre dava değeri üzerinden belirlenmesi gerekir.

Bu durumda dava değerine göre davanın görülmesinde Asliye Hukuk Mahkemesi görevli olduğundan mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekirken, dava kira parasının tespiti istemi kabul edilerek davanın esası hakkında karar verilmesi doğru değildir.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle davalının temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanun ile eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, bozma nedenine göre sair temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 04.06.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay HGK

E. 2017/2792 K. 2021/267 T. 16.03.2021

Kira tespit davasında ıslah talebinin ileri sürülememesi

Dava Özeti

Taraflar arasındaki “kira bedelinin tespiti” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen davanın kısmen kabulüne ilişkin karar davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü.

Davacı İsteminin Özeti

Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkilleri ile davalı arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kira döneminin 01.02.2011 tarihinde başlayıp 01.02.2016 tarihinde sona ereceğini, sözleşmenin 3. maddesine göre kira bedelinin 2011 yılı için 4.500,00TL olarak belirlendiğini, sonraki yıllarda kira bedelinin (ÜFE+TEFE)/2 oranında artırıldığını, sözleşmenin 3. maddesinin son fıkrasında, tarafların ilk üç yılın sonunda kira bedelinde yapılacak olan artışa ilişkin mutabakata varamazlar ise, kira bedeli artışının bilirkişi marifeti ile tespit ettirileceğinin düzenlendiğini, ancak davalının kira bedeli konusunda ortak mutabakata varılmaksızın 2014 yılı için 5.693,27TL ödeme yaptığını, müvekkillerinin Bakırköy 51. Noterliğinin 13.01.2014 tarihli ve 532 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile kira bedelinin 8.000,00TL olarak belirlenmesini istediklerini, davalının Beyoğlu 60. Noterliğinin 10.02.2014 tarihli ve 1221 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile müvekkilleri tarafından tek taraflı artış yapıldığını belirterek müvekkillerinin hesabına ödenen tutarın uygun olduğunu beyan ettiğini ileri sürerek taşınmazın kira bedelinin 17.02.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 8.000,00TL olarak tespitine karar



verilmesini talep etmiş, 12.02.2015 tarihli ıslah dilekçesi ile de davayı brüt 8.000,00TL kira bedeli üzerinden açtıklarını belirterek kira bedelinin brüt 9.200,00TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili cevap dilekçesinde; müvekkili şirketin kira sözleşmesi uyarınca kira artışını her yıl düzenli olarak yaptığını, 2014 yılı için ödediği kira bedelinin 5.693,27TL olduğunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 344. maddesi gereğince taraflarca kira bedeli konusunda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedelinin bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hakkaniyete göre belirleneceğini, davacıların talep ettiği kira bedelinin üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçtiğini savunarak davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkeme Kararı

İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin 12.02.2015 tarihli ve 2014/159 E., 2015/79 K. sayılı kararı ile; mahallinde yapılan bilirkişi incelemesine göre, Yargıtay kararlarında da benimsenen yönetime göre endeks uygulamasının art arda 3 yıl için uygulanabileceği, bu süreden sonra taraflar arasındaki kira bedelinde anlaşmazlık olması hâlinde kira parasının hak ve nefaset kurallarına göre belirlenmesi gerektiği, emsal ve rayiçler nazara alınarak taşınmazın hali hazır durumu itibariyle boş olarak yeniden kiraya verilmesi hâlinde aylık kira bedelinin 9.000.00-10.000,00TL aralığında bir bedel olacağı, ancak taşınmazın hâli hazır bu konumuna etki eden ve davalı tarafından yapılan iyileştirmeler göz önüne alındığında mevcut durumu itibariyle ve hak ve nefaset kuralları doğrultusunda aylık kiranın brüt 8.750,00TL (net 7.000,00TL) olacağının belirlendiği gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile dava konusu taşınmazın 17.02.2014 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin takdiren brüt 8.750,00TL (net 7.000,00TL) olarak tespitine karar verilmiştir.



Özel Daire Bozma Kararı

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

8. Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 23.11.2015 tarihli ve 2015/7190 E., 2015/10218 K. sayılı kararı ile; *“...Davacı vekili, taraflar arasında 01.02.2011 başlangıç, 01.02.2016 bitiş tarihli kira sözleşmesi bulunduğunu, aylık kira bedelinin net 4.500 TL olup, yıllık kira artışının tefe-tüfe ortalaması olarak belirlendiğini, bundan ayrı sözleşmede “Taraflar, ilk 3 (üç) yılın sonunda sözleşme de belirtilen koşullar da arttırılan kira bedelini karşılıklı mutabakatla bölge rayiçlerine göre yeniden belirleyecek ve yazılı mutabakat yapacaktır, yapılacak olan artışa ilişkin mutabakata varamazlar ise son 2 yıla ait söz konusu kira bedeli artışı bilirkişi marifeti ile tespit ettirilir” düzenlemesi bulunduğunu, tarafların aylık bedel konusunda anlaşmadıklarını belirterek aylık kiranın hakkaniyete uygun biçimde 17.02.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 8.000 TL olarak belirlenmesini istemiş, 12.02.2015 tarihli beyan dilekçesi ile davayı brüt 8.000 TL kira bedeli üzerinden açtıklarını, 22.12.2014 tarihli bilirkişi raporu doğrultusunda brüt kira bedelinin aylık 9.200 TL olarak belirlenmesi için davalarını ıslah ettiklerini belirtmiştir. Davalı vekili TBK 344 gereği davacının talebinin kabul edilemeyeceğini, endekse göre artış yapılması gerektiğini, davaya konu yerde kiralara davacının istediği kadar olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece yapılan keşifler sonucunda ilk bilirkişi kurulu kiralananın boş olarak kiraya verilmesi halinde aylık brüt 8.750 TL, hak ve nesafet indirimi ile aylık brüt 8.125 TL, ikinci bilirkişi kurulu, aylık brüt kiranın 9.200 TL, hak ve nesafet indirimi yapılırsa aylık brüt 8.750 TL olacağını bildirmiş, mahkemece ikinci bilirkişi raporuna uyularak 17.02.2014 tarihinden itibaren aylık brüt kira 8.750 TL olarak belirlenmiş ise de; “kira bedelinin tespiti davalarında ıslah yolunun kapalı olduğu gözetilerek dava dilekçesinde gösterilen ve 12.02.2015 tarihli dilekçeyle açıklığa kavuşturulan aylık brüt 8.000 TL kira bedeli üzerinden hüküm kurulması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” gerekçesi ile karar bozulmuştur.*



Direnme Kararı

İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin 29.03.2016 tarihli ve 2015/918 E., 2016/242 K. sayılı kararı ile; kira bedelinin tespiti davalarında ıslah yolunun tamamen kapalı olmadığı, TBK'nın kira tespitine ilişkin 344 ve 345. maddelerinde kira bedelinin tespiti davalarında ıslah yolunun kapalı olduğuna ilişkin yasaklayıcı hiçbir hüküm yer almadığı, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) davanın ıslahına ilişkin 176. maddesinde taraflardan her birinin, yapmış olduğu usul işlemlerini kısmen veya tamamen ıslah edebileceği, 180. maddesinde de davanın tamamen ıslah edilebileceği hükmünün bulunduğu, HMK'da kira bedelinin tespiti davalarında ıslah yolunun kapalı olduğuna ilişkin yasaklayıcı hiçbir hükmün yer almadığı, kanunlarda açıkça böyle bir yasaklama hükmü bulunmadığına göre kanunda olmayan bir hükme dayanılarak kira bedelinin tespiti davalarında ıslah yolunun kapalı olduğundan bahsedilemeyeceği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme kararı süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Uyuşmazlık

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kira bedelinin tespiti davalarında ıslah yolunun kapalı olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

Gerekçe

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

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.



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.

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

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

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

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.

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.

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 haline geldiği benimsenmiş ve kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun hakim tarafından doldurulması gerektiği kararlaştırılmıştır.

Bilindiği üzere tespit davaları, genel olarak bir hukuki ilişkinin mevcut olup olmadığının belirlenmesine ilişkin davalardır. Bu dava ile hukuki ilişki hakkındaki kuşku ve tereddütler giderilir. Tespit davaları hakların istikrarını temin etmekle toplumsal bir yarar sağlar. Tespit davasının amacı da hukuki belirsizliği gidermek, başka bir deyişle hukuki ilişkileri taraflar açısından belirli hale getirmekten ve bu yolla barışı sağlamaktan ibarettir.

Buna göre, kira bedelinin tespiti davalarında verilen kira tespiti kararları, diğer tespit davalarında olduğu gibi bir hukuki ilişkiyi tespit etmez. Amacı sadece kira



sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan kira bedeli unsurunu belirli bir hâle getirmekten ibarettir. Gerçekten de taraflar anlaşamamışlarsa, kiranın tespitinde hukuki sonuç ancak hâkimin kararı ile doğar. Gerçi, yeni dönemde kiranın belli olması için mutlaka bir mahkeme kararı alması şart değildir. Çünkü taraflar anlaşırlarsa mahkeme kararına gerek kalmadan hukuki sonuç doğar. Tarafların ancak anlaşamaması hâlinde bu hukuki sonucun doğması için dava açmaları gerekir.

Böylece kira tespiti kararları eda davaları sonunda verilen mahkumiyet kararlarına değil, inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedirler. Dolayısıyla kira bedelinin tespitine ilişkin olarak açılmış olan davada, tespit davasında olduğu gibi bir hukuki ilişkiye dair karar verilmesi yerine, var olan hukuki ilişkiye ilişkin yeni bir hukuki durum ortaya çıkması veya var olan bir hukuki durumun değişmesi söz konusu olmaktadır. Nitekim aynı hususlara Hukuk Genel Kurulunun 26.02.2014 tarihli ve 2013/3-633 E., 2014/154 K. ve 24.02.2016 tarihli ve 2014/3-348 E., 2016/173 K. sayılı kararlarında da değinilmiştir.

Kira bedelinin tespiti davalarının amacı sadece ilgili kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin tespitidir. Başka bir deyişle kira bedelinin tespiti davasının sınırlı bir konusu vardır. Kira tespit davası sonucunda hâkim, bir yıllık süre zarfında uygulanacak olan kira bedelini belirler. Böylelikle, kira sözleşmesinde yer alan kira bedeli, hâkim kararı ile değiştirilmiş olur ve kira sözleşmesi mahkeme kararı ile yeniden şekillenmiştir (Özyakışır, Ö.: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara 2019, s. 204).

Mahkemece belirlenen kira bedelinin hangi andan itibaren geçerli olduğu talep edilmedikçe, hükümde gösterilmez. Sadece, talepte bulunulmuş olması şartıyla, belirlenen kira bedelinin hangi andan itibaren geçerli olduğu hükümde gösterilir (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 21.11.1966 tarihli ve 1966/19 E., 1966/10 K.). Fakat, dava sonucunda belirlenen bedel, bazen, belirlenmesi talep edilen değil bir sonraki kira yılı için etki doğurabilmektedir. Mahkeme kararının, bedelin belirlenmesinin talep edildiği kira yılı için etki doğurması arzu ediliyorsa kira sözleşmesindeki hükümlere dikkat edilerek talepte bulunulması gerekmektedir (Özyakışır, s. 223).

Bu aşamada “kısmi dava” kavramı üzerinde kısaca durmak gerekir. Alacağın yalnızca bir bölümü için açılan davaya kısmi dava denir. Bir davanın kısmi dava olarak nitelendirilebilmesi için, alacağın tümünün aynı hukuki ilişkiden doğmuş



olması ve alacağın şimdilik belirli bir kesiminin dava edilmesi gerekir. Diğer bir söyleyişle, bir alacak hakkında daha fazla bir miktar için tam dava açma imkânı bulunmasına rağmen, alacağın bir kesimi için açılan davaya, kısmi dava denir. Kısmi dava açılabilmesi için talep konusunun bölünebilir olması gerekli olup, açılan davanın kısmi dava olduğunun dava dilekçesinde açıkça yazılması gerekmez. Dava dilekçesindeki açıklamalardan davacının alacağının daha fazla olduğu anlaşılıyor ve istem bölümünde "fazlaya ilişkin haklarını saklı tutması" ya da "alacağın şimdilik şu kadarını dava ediyorum" şeklinde bir ifadeye yer verilmiş ise, bu husus, davanın kısmi dava olarak kabulü için yeterli sayılmaktadır (Pekcanitez, H.: Medeni Usul Hukuku, C. II, 15. baskı, İstanbul 2017, s. 1000).

1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda (HUMK) açıkça kısmi dava düzenlenmediği hâlde, söz konusu Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde de kısmi dava açılması mümkün bulunmaktaydı. Kısmi dava, HMK'nın 109. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasında; talep konusunun niteliği itibarıyla bölünebilir olduğu durumlarda, sadece bir kısmının da dava yoluyla ileri sürülebileceği hükme bağlanmıştır. İkinci fıkrasında ise, talep konusunun miktarı, taraflar arasında tartışmasız veya açıkça belirli ise kısmi dava açılmayacağı belirtilmiştir. Ancak 109. maddenin ikinci fıkrası 01.04.2015 tarihli ve 6444 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile yürürlükten kaldırıldığından artık talep konusunun taraflar arasında tartışmasız veya belirli olması hâlinde de kısmi dava açılması mümkün hâle gelmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olaya gelince; davacılar vekili, davalı ile aralarında 01.02.2011 tarihinde başlayıp 01.02.2016 tarihinde sona erecek kira sözleşmenin 3. maddesine göre kira bedelinin 2011 yılı için 4.500,00TL olarak belirlendiğini, sonraki yıllarda kira bedelinin (ÜFE+TEFE)/2 oranında artırıldığını, sözleşmenin 3. maddesinin son fıkrasında, tarafların ilk üç yılın sonunda kira bedelinde yapılacak olan artışa ilişkin mutabakata varamazlar ise, kira bedeli artışının bilirkişi marifeti ile tespit ettirileceğinin düzenlendiğini, ancak davalının kira bedeli konusunda ortak mutabakata varılmaksızın 2014 yılı için 5.693,27TL ödeme yaptığını ileri sürerek taşınmazın kira bedelinin 17.02.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 8.000,00TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiş, 12.02.2015 tarihli ıslah dilekçesi ile de davayı brüt 8.000,00TL kira bedeli üzerinden açtıklarını belirterek kira bedelinin brüt 9.200,00TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir. Daha önce de belirtildiği gibi kira bedelinin tespiti davaları kendine özgü bir dava olup inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir



niteliktedir. Bu davalarda sadece ilgili kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin tespiti istenir ve kira bedelinin tespiti davasının sınırlı bir konusu vardır. Dava sonucunda hâkim, ileriye yönelik olarak bir yıllık süre zarfında uygulanacak olan kira bedelini belirler ve kira sözleşmesinde yer alan kira bedeli, hâkim kararı ile değiştirilmiş olur. **Davanın bu niteliği gereğince kira bedelinin tespitine ilişkin talep bölünemez ve kira bedeli davacı tarafından bir seferde açık ve net olarak istenilmesi gerekir. Diğer bir anlatımla kira bedelinin tespiti davalarında fazlaya ilişkin haklar saklı tutulamaz ve saklı tutulan bu hakla ilgili olarak ıslah talebinde bulunulamaz.**

Öte yandan kira bedelinin tespitine ilişkin talep dava dilekçesinde belirtilen döneme ilişkin olduğundan, ıslahla bedelin artırılması durumunda ise daha sonraki bir dönemi kapsayacak şekilde talepte bulunulmuş olur ve bu da kira bedelinin tespiti davalarının niteliğine aykırıdır.

Hâl böyle olunca, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç

Açıklanan nedenlerle;

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının 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-2. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere 16.03.2021 tarihinde oy birliği ile kesin olarak karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2020/10957 K. 2020/7853 T. 16.12.2020

Harç hesabında şimdiki kira bedeli ile talep edilen arasındaki farkın baz alınması

Davacı İsteminin Özeti

Davacılar, davalı ile aralarında 01/06/1998 başlangıç tarihli kira sözleşmesi bulunduğunu, ödenen yıllık net 17.500TL kira bedelinin çevredeki emsallerine göre düşük kaldığını belirterek 01/06/2015 tarihinden itibaren yıllık kira bedelinin net 30.000TL olarak tespitine karar verilmesini istemişlerdir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, davanın reddini dilemiştir.

Mahkeme Kararı

Mahkemece, dava konusu taşınmazın 01/06/2015 tarihinden itibaren yıllık kira bedelinin 30.000TL olarak tespitine dair verilen hükmün davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairemizin 15/05/2019 tar 2017/7875 Esas - 2019/4582 Karar sayılı ilamı ile “*Davacıların murisi ile davalı arasında 01/06/1998 başlangıç - 30/09/1999 bitiş tarihli kira sözleşmesine ilişkin, taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacılar dava dilekçesi ile, belirlenecek olan kira bedelinin 01/06/2015 tarihinden itibaren geçerli sayılmasını istemişlerdir. Kiralananın çatılı işyeri niteliğinde olduğu da dikkate alındığında 01/10/1999 tarihinden itibaren birer yıllık uzama döneminin başladığı ve bu tarihten itibaren akdin yıldan yıla yenilendiğinin kabulü gerekir. Bu çerçevede, 01/10/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde 01/06/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi hatalı olmuştur. Öte yandan, kiralananın otel olduğu dikkate alındığında bilirkişilerin konusunda uzman olmadığı, bu itibarla, hükme esas alınan bilirkişi raporu denetime elverişli olmayıp*



hüküm kurmaya da yeterli görülmemiştir. O halde Mahkemece; 01/10/2015 dönemi için taraf emsalleri yeniden değerlendirilerek gerekirse resen emsal araştırması yapılmak suretiyle, hüküm kurmaya yeterli ve denetime elverişli bir şekilde aralarında turizm sektörü konusunda uzman bilirkişinin de bulunduğu heyetten yeniden rapor alınarak, kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekir.” gerekçeleriyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece, bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda, dava konusu taşınmazın yıllık kira bedelinin 01/10/2015 tarihinden itibaren 24.000TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1-Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, davalının temyiz itirazları yerinde değildir.

2- Hükmedilen harca yönelik yapılan incelemede;

Somut olayda; Davacılar, yıllık net 17.500TL olan kira bedelinin 01/10/2015 tarihinden itibaren, yıllık net 30.000 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmişler, Mahkemece 01/10/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin yıllık 24.000TL olarak tespitine karar verilmiştir. **Talep yıllık kira bedelinin tespitine ilişkin olduğuna göre, hükmedilen yıllık kira parası ile tespite konu dönemde ödenen kira parasının tutarı arasındaki fark üzerinden karar ve ilam harcı alınması gerekirken**, karar ve ilam harcına fazla miktarda hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.

Ne var ki, yapılan bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden kararın düzeltilerek onanması HUMK'nın 436/2. maddesi hükmü gereğidir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davalının temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle temyiz olunan hükmün 2. bendinde yer alan

“Davanın kabul değeri üzerinde hesaplanan ve alınması gerekli olan 1.639,44 TL nispi karar ve ilam harcından, davanın açılışında peşin olarak alınan 213,47TL



harcın mahsubu ile kalan 1.425,97TL nispi bakiye karar harcının davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, davacı tarafından davanın açılışında peşin olarak yatırılan ve mahsubuna karar verilen 213,47 TL'nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,"

ifadesinin hükümden çıkarılarak, yerine

"Alınması gerekli olan 555,01TL nispi karar ve ilam harcından, davanın açılışında peşin olarak alınan 213,47TL harcın mahsubu ile bakiye 341,54TL nispi karar harcının davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, davacı tarafından davanın açılışında peşin olarak yatırılan ve mahsubuna karar verilen 213,47TL'nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine"

ifadesinin yazılması suretiyle hükmün düzeltilmesine ve düzeltilmiş bu şekliyle ONANMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 16/12/2020 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

Yargıtay 6. HD.

E. 2015/2640 K. 2016/564 T. 28.01.2016

Aylık istenen kira tespitlerinde harcın aylık fark üzerinden hesap edilmesi

Dava Özeti

Dava, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir. Mahkemece, 01.12.2013 tarihinden itibaren aylık kiranın brüt 15.000,00 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.



Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili dava dilekçesinde; ciro esasına olan ödenmekte olan kira bedelinin tüm taşınmazlar için 01.12.2013 tarihinden itibaren aylık 15.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, davanın reddini savunmuştur.

Mahkeme Kararı

Mahkemece, 01.12.2013 tarihinden itibaren tüm taşınmazlar için aylık kiranın brüt 15.000,00 TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Gerekçe

1- Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına ve takdirde de bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan temyiz itirazları yerinde değildir.

2- Davalı vekilinin karar harcına yönelik temyiz itirazlarına gelince; Kira parasının tespitine ilişkin 6098 sayılı TBK'nun 344 maddesinde *“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 üretici fiyat endeksindeki artış 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.”* düzenlemesi getirilmiştir. Şartlar değişmediği ve özel nedenlerin varlığı iddia ve ispat edilmediği sürece, kira sözleşmesinde olağan rayice uygun olarak kararlaştırılan kira parasına, Üretici fiyat Endeksinin dört yıl için artırımı esas alınarak bulunacak kira parasının o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun ve aşırı olmayan bir kira parası olduğu ilke olarak kabul edilmeli ve ona göre uygulama yapılmalıdır. Dört yıldan sonra ise, taşınmazın boş olarak yeniden kiralınması



halinde getirebileceği kira parası bilirkişi marifetiyle belirlenerek, hakimce bu miktar gözönünde bulundurularak hak ve nesafete uygun bir kira parası takdir edilmelidir.

492 Sayılı Harçlar Yasasında kira tesbit davalarında harcın aylık kira parasına göre mi, yoksa yıllık kira parasına göre mi hesap edileceğine dair bir açıklık bulunmamaktadır. 07.07.1965 tarih ve 5/5 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, en kısa ve en az külfetli bir usul uygulanması, **en az masraf yapılması ilkesinden hareket edilerek, aylık kira parası esas alınmak suretiyle görevli mahkemenin tayin edileceği kabul edildiğinden aylık kira parasının tesbitine ilişkin davalarda da aynı ilkelere dayanılarak aylık kira farkı üzerinden harç alınması gerekeceği sonucuna varılmıştır.** Bu nedenle mahkemece aylık kira farkı üzerinden harç hesaplanması gerekirken yıllık kira farkı üzerinden harç hesaplanması doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

Sonuç

Yukarıda 2 nolu bentte açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA ve istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 28.01.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2017/3835 K. 2018/9602 T. 04.10.2018

Aylık kira tespiti talebinde aylık kira farkı üzerinden hesap yapılması

Davacının İsteminin Özeti

Davacılar; malik oldukları taşınmazda davalının aylık 8975 USD kira bedeli ile kiracı olduğunu, 2001 ekonomik krizinde kira bedelinin aylık 4.000 USD olarak belirlenmesi ve kira dönem başının 1 Temmuz olması hususunda anlaştıklarını, davalının ödediği 4.000 USD nin emsallerin altında kaldığını ileri sürerek, 01.07.2013 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 40.000 TL olarak tespitini istemiştir.

Davacı, bilirkişi raporu doğrultusunda talebini ıslah etmiş ve aylık kira bedelinin 45.000 TL olarak tespitini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; davacı ... dışındaki davacıların sözleşmede imzası olmadığını, talebin fahiş olduğunu savunarak, davanın reddini talep etmiştir.

Mahkeme Kararı

Mahkemece; ıslah talebi dikkate alınarak davanın kısmen kabulü ile 01.07.2013 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 38.000 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.



Gerekçe

1-) Dava ehliyetine yönelik incelemede; Davada sıfat; tarafın, dava konusu maddi hukuk ilişkisinin süjesi olup olmamasıyla ilgilidir. Taraf sıfatı (husumet); maddi hukuka göre belirlenen, bir sübjektif hakkı dava etme yetkisini ya da bir sübjektif hakkın davalı olarak talep edilebilme yetkisini gösteren bir kavramdır. Dava şartı olan taraf ehliyeti, dava ehliyeti ve davayı takip yetkisi, davanın taraflarının kişilikleriyle ilgili olduğu halde, taraf sıfatı dava konusu sübjektif hakka ilişkindir.

Görüldüğü üzere, taraf sıfatı usul hukuku sorunu olmayıp, dava konusu sübjektif hakkın özüne ilişkin bir maddi hukuk sorunu olduğundan taraf sıfatının yokluğu, davada taraf olarak gözüken kişiler arasında dava konusu hakkın doğumuna engel olduğu için defî değil, yargılamanın her aşamasında taraflarca ileri sürülmesi mümkün ve mahkemece de kendiliğinden nazara alınması zorunlu bir itiraz niteliğindedir. Davacıların dayandığı ve davalının, sadece davacı ... tarafından imzalandığını savunduğu 01.05.2000 başlangıç tarihli ve sekiz yıl süreli kira sözleşmesinin incelenmesinden ön yüzde kiraya veren olarak ..., ... ve ... yazdığı, imza kısmında ise tek imza bulunduğu anlaşılmaktadır. Davacılar dava dilekçesinde malik olduklarını ileri sürmüş ise de dosyada tapu kaydına rastlanmamıştır. Bu durumda mahkemece kiralananın tapu kaydı getirtilerek sözleşmeyi imzalayan dışındaki davacıların malik olup olmadığı, aktif dava ehliyetlerinin olup olmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ile yazılı şekilde karar verilmiş olması hatalıdır.

2-) Davalının bilirkişi raporuna yönelik itirazlarının incelenmesinde;

18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca hakim bu sınırlamayı yaparken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişiler kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, re’sen de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp 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 (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.

Mahkemece hükme esas aldırılan birinci bilirkişi heyet raporunda taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde aylık brüt 45.000 TL kira parası getirebileceği, ikinci bilirkişi heyet raporunda ise 36.000 TL kira parası getirebileceği belirtilmiştir. Mahkemece somut nedenleri açıklanmadan ve raporlar arası çelişki giderilmeden birinci rapor doğrultusunda karar verilmiştir. Bilirkişi raporlarında belirlenen rakamların, aralarındaki çelişki nedeniyle hüküm kurmaya elverişli olmadığı gibi belirlenen kira bedelinin brüt mü net mi olduğu belirtilmeden karar verilmesi de doğru değildir. Bu durumda mahkemece; mahallinde yeniden keşif yapılarak “hak ve nesafet” kurallarına uygun brüt kira parasının tespitine karar verilmelidir.

3-) Davalının ıslaha yönelik temyiz itirazlarına incelenmesinde,

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.

4-) İlam harcına yönelik yapılan incelemede;

Harçlar Kanununun 17. maddesine göre kira tespit davalarında aylık kira bedelinin tespiti talep edilmesi halinde bir aylık brüt kira farkı üzerinden, yıllık kira bedelinin tespiti istenmesi halinde bir yıllık brüt kira farkı üzerinden nisbi harç alınması gerektiği, davanın nispi harca tabi olduğu, dava açarken davacı taraftan aylık kira bedelinin tespitini istediği dikkate alınarak, Mahkemece bir aylık brüt kira farkı üzerinden karar ve ilam harcının ikmalî gerekirken, yıllık



fark üzerinden karar ve ilam harcına hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.

Sonuç

Yukarıda birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü bentte açıklanan nedenlerle hükmün HMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, beşinci bentte açıklanan nedenle davacı tarafın temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HMK'nın 440.maddesigereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 04.10.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay İBBGK

E. 1979/1 K. 1979/3 T. 12.11.1979

Kira tespit davasında farkın icraya konulabilmesi için kesinleşmesi gerektiği

Dava Özeti

Kiranın belirlenmesine ilişkin mahkeme kararı ile belirlenen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş bulunması yeter olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi gerekir.



İçtihadı Birleştirme Sürecinin Özeti

İstanbul Barosundan Avukat M... G... ile Avukat F... B... imzalı 16/2/1979 günlü başvurma yazısında, henüz kesinleşmemiş kira tespit kararına dayanılarak Borçlar Kanununun 260 ve İcra İflâs Kanununun 269. maddeleri hükümlerine göre gönderilen ihtarlı ödeme emri üzerine, sadece tespit kararının kesinleşmemiş olmasına dayanılarak icra kovuşturmasına itiraz edilmiş ve belli sürede kira farkı alacağıнын ödenmemiş olması halinde kiracının temerrüde düşmüş olup olmayacağı konusunda Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin Esas: 9013, Karar: 9895 sayılı ve 5/12/1978 günlü kararı ile Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin Esas: 1684, Karar: 1337 sayılı ve 29/3/1973 günlü ve benzeri diğer kararları ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun Esas: 12-3607, Karar: 332 sayılı ve 19/4/1978 günlü kararı arasında içtihat aykırılığı bulunduğu ileri sürülerek bu aykırılığın içtihatların birleştirilmesi yolu ile giderilmesinin istenilmesi üzerine Yargıtay Kanununun 20. maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince Yargıtay Başkanlık Divanı isteği incelemiş ve içtihatların birleştirilmesi yoluna gidilmesi gerektiğine 17/5/1979 günü, 44 sayı ile karar vermiş olduğundan Yargıtay Birinci Başkanlığınca Yargıtay Kanununun 18 ve 19/7. maddeleri uyarınca Yargıtay Büyük Genel Kurulunun 1/10/1979 günü saat 09.30 da toplanması uygun görülmüş ve o gün yapılan toplantıda görüşmeler sonucunda Yargıtay 12. Hukuk Dairesi ile Hukuk Genel Kurulu ve 6. Hukuk Dairesinin söz konusu kararları ve inceleme sırasında verilen Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin Esas: 788, Karar: 848 sayılı ve 10/4/1974 günlü kararı arasında içtihat uyuşmazlığı bulunduğu oybirliğiyle karar verilmiş, ancak esas bakımından bir görüş doğrultusunda üçte iki oyçokluğu sağlanamadığı için Yargıtay Birinci Başkanlığınca uygun görülen 12/11/1979 günü saat 14.30 da yapılan ikinci toplantıda konu tekrar görüşülerek aşağıda yazılı içtihadı birleştirme kararı verilmiştir.



Gerekçe

1- Borçlar Kanununun 260. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre kiracı, kira müddetinin hitamından önce muacceliyet kesbeden kiralari tediye etmemiş bulunursa, kiralayan, altı ay ve daha fazla müddetli kiralarda otuz günlük ve daha az müddetli kiralarda altı günlük bir mehil tayin ederek birikmiş olan kira bu müddet zarfında verilmediği takdirde mehilin hitamında akdi feshedeceğini kiracıya ihtar edebilir.

Yine İcra ve İflâs Kanununun 269. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre takip âdi kiraya müteallik olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260. maddesinde yazılı ihtar ve kanuni müddeti geçtikten sonra tetkik merciinden kiralanan şeyden çıkarılmasının istenebileceği tebliğini ihtiva eder. Yargıtay'ın bu maddeler hükümlerini uygulamasında henüz kesinleşmemiş bir kira tespiti kararına dayanılarak sözü edilen kanun maddelerinde gösterildiği biçimde kiracıya ihtar yapılmış veya ihtarlı ödeme emri tebliğ edilmiş ve belli süre içinde kira farkı ödenmemiş veya icra takibine itiraz edilmişse mahkemeden veya tetkik merciinden kiralananın boşaltılmasının istenebilip istenemeyeceği konusunda yukarıda sözü edilen kararlar arasında içtihat uyuşmazlığı oluşmuştur.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin Kararı

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin kararında kiranın tespiti isteği bir dava olup bu dava sonunda taraflara verilen örneklerin, hüküm fıkrasında eda hükmünü taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın ilâm sayılması gerektiği, bu nedenle böyle bir ilâma dayanan infaz isteğinin onun kesinleşmesine bağlı olup olmadığının Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 443. maddesi hükmüne göre çözümlenmesinin zorunlu olduğu, sözü edilen maddede taşınmaz mala ve buna ilişkin haklara, nafaka hükümleri hariç aile ve şahsın hukukuna dair hükümlerin kesinleşmedikçe icra edilemeyeceğinin yazılı bulunduğu, kirayı tespit eden ilâm ise bu maddede sayılanlar arasında olmadığından infazının kesinleşmeğe ve bunun sonucu olarak o ilâma dayanılarak alacağın ancak kesinleşme ile muaccel hale geleceğinden söz edilerek infazın kesinleşme şartına bağlı saymanın yasal dayanağı bulunmadığı ve ilâmda kiranın artırma günü gösterilmiş ve bu güne göre belli bir süre geçmişse alacağın ayrıca bir ihtara hacet kalmaksızın muaccel hale geleceği, bu nedenle



ilâmda yazılı artırma gününden itibaren geçmiş aylara ait kira farkının alınmasında ve ihtar süresi içinde ödenmediği takdirde tahliyenin sağlanması amacı ile borçlu aleyhine âdi takip açılmasında veya borçluya İcra ve İflâs Kanununun 269. maddesi uyarınca ihtarlı ödeme emri gönderilmesinde yasalara aykırı bir yön bulunmadığı açıklanmıştır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun Kararı

Buna karşılık Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun kararında, tespit davası sonunda verilen kararların kesinleşmekle kesin hüküm gücünü kazanacakları, kesinleşen tespit kararının eda davasında kesin delil olacağı, icra kovuşturmasında alacağın muacceliyet kesbetmesinin zorunlu bulunduğu, bu gibi ilâmların icrasının istenilmesi için kesinleşmesi gerektiği; Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin kararlarında ise tespite dair hüküm kesinleşmeden ihtar çekilmiş olduğuna göre istenilen kira farkları dolayısıyla kiracının mütemerrit sayılamıyacağı ve nihayet Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin kararında tespit davası ile artırılan kira farklarının, tespit ilâmının kesinleştiği tarihte muaccel olacağı ve zaman aşımının da o tarihten itibaren işlemeğe başlayacağı kabul edilmiştir.

2- Kurula verilen kararların bazılarında (kira farkı) bazılarında sadece (kira) denilmektedir. Aşağıdaki bentte sözü edilecek olan 2/4 sayılı ve 18/11/1964 günlü içtihadı birleştirme kararının 4 numaralı bendinde aynen (gerçekten akit, kirası belli olmayan, bir akit haline gelmiştir.) denilmektedir. Bundan çıkan sonuç kiranın yalnız farkının değil tamamının belli olmadığıdır. Nitekim kiranın tespiti davalarında kira farkının değil kiranın tamamının tespitine karar verilmektedir.

Ancak kiranın tamamının istenebilmesinin tespite dair kararın kesinleşmesine bağlanması hakkaniyete ve kiralayan ile kiracı arasındaki çıkar dengesine uygun düşmeyecektir. Esasen alacağın bir bölümü ihtilâflı olduğu takdirde borçlu, ihtilâfsız bulunan ve muaccel olan bölümünü ifadan imtina edemez. Bu nedenle içtihadı birleştirme kararının kapsamı, kira farkı ile sınırlandırılmıştır.

Görüşmeler sırasında sorunun Borçlar Kanunu ile İcra ve İflâs Kanunu açısından ayrı ayrı çözümlenmesi gerektiği ve kiranın tespitine ilişkin kararın bir ilâm olması nedeniyle her iki kanun hükümlerinin uygulanması yönünden bir fark gözetilmesinin uygun olacağı yolunda bir görüş ileri sürülmüşse de çoğunluk bu



görüşü benimsememiştir. Gerçekten ister Borçlar Kanununa, isterse İcra ve İflâs Kanununa göre olsun sorun aynıdır ve kira farkı alacağının kararın verildiği günde mi, yoksa bu kararın kesinleştiği günde mi ödenmesinin istenebileceğindedir. Eğer kira farkı alacağının ödenmesi, kararın verildiği günde istenebilirse kiracıya hemen Borçlar Kanununun 260. maddesinde gösterildiği biçimde ihtar yapılabileceği gibi İcra ve İflâs Kanununun 269. maddesinde belirtildiği şekilde ihtarlı ödeme emri gönderilebilecek ve sonuçta alacağın tahsili ile birlikte kiralananın boşaltılması da istenebilecek veya sadece alacağın tahsili için dava açılabilmesi gibi ilâmsız icra yolu ile icraya başvurularak ödeme emri gönderilebilecektir. Aksi halde bunların yapılabilmesi için kiranın tespitine ilişkin kararın kesinleşmesi beklenenecektir. Kuşku yoktur ki bir alacağın icra yolu ile kovuşturulmasına olanak varken onun dava edilemeyeceğinin benimsenmesi çelişkiye düşmek olur.

3- Gayrimenkul Kiraları Hakkında 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3. maddelerinin iptaline, AnayasaMahkemesi'nce 26/3/1963 de karar verilmiş ve bu kararın sözü edilen maddeler yerine yeni bir yasa çıkarılmadan 26/9/1963 de yürürlüğe girmesi üzerine bir yasa boşluğu oluşmuştu. Uygulamada birliği sağlamak için 2/4 sayılı ve 18/11/1964 günlü Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile kanunda boşluk bulunduğu temelinden hareketle yeni dönemde akdin kira parasına ilişkin hükmünün yenilenmeyerek kirası belli olmayan bir akit haline geldiği benimsenmiş ve kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun hâkim tarafından doldurulması gerektiği kararlaştırılmıştır. Buna göre kiranın tespiti kararları, diğer tespit davalarında olduğu gibi bir hukukî münasebeti tespit etmez. Onun amacı sadece kira sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan ücret unsurunu belirli bir hale getirmekten ibarettir.

Gerçekten kiranın tespitinde hukuki sonuç ancak hâkimin kararı ile doğmaktadır. Gerçi, yeni dönemde kiranın belli olması için mutlaka bir mahkeme kararı alınması şart değildir. Çünkü taraflar anlaşılırlarsa mahkeme kararına gerek kalmadan hukuki sonuç doğar. Tarafların ancak anlaşamaması halinde bu hukuki sonucun doğması için dava açmaları gerekir. Böylece kira tespiti kararları eda davaları sonunda verilen mahkûmiyet kararlarını değil, inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedirler.

4- Gerek 2/4 sayılı ve 18/11/1964 günlü Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararı ile daha sonra verilen 5/5 sayılı ve 7/7/1965 günlü ve 19/10 sayılı ve 21/11/1966 günlü Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ve gerekse Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 1711 sayılı Kanunla değişik 8. maddesinin II/1. fıkrası hükmüne göre



kira sözleşmesine dayanan kiranın tespiti isteklerinin bir dava ve diğer davalarda olduğu gibi bu dava sonunda ittihaz olunan nihaî kararın iki taraftan her birine verilen tasdikli örneğinin anılan kanunun 392. maddesi uyarınca ilâm olduğunda kuşku yoktur. Ancak, bilindiği gibi her ilâmda cebri icra kuvveti bulunmamaktadır. Özellikle müsbet tespit hükümlerinin yalnız maddi anlamda hüküm kuvvetinden istifade edebiliş cebri icra kuvvetinden yoksun oldukları kabul edilmektedir. Çünkü müsbet tespit kararı, bir edaya mükellefiyetin tespitini natık bulursa dahi sadece o hukuki sonucu tespit etmekle yetinir; bir eda emrini ihtiva etmez. Eğer sonradan bir eda ve icra istenecekse eda davası açılmalı ve bu dava sonunda alınacak ilâm icraya konulmalıdır. (Prof. Sabri Şakir Ansay, Hukuk Muhakeme Usulleri, Cilt 1, sahife 436). Kiranın tespitine ilişkin muhakeme kararları da cebri icra kuvveti yönünden bu nitelikte olup hukuki himayenin bir kısmını ihtiva ettikleri için icrai kuvvete sahip değildirler. Nitekim Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamasına göre bu gibi kararlara dayanılarak tespite ilişkin bölümü için yeni kiranın hangi günden itibaren geçerli olduğu belirtilmiş olsa bile ilâmların icrası yolu ile takip yapılamaz.

Gerçekten İcra ve İflâs Kanununun (İlâmların İcrası) başlıklı (İkinci Babı)nın (Müşterek Hükümler)e ilişkin III. Bölümünde yer alan 36. maddesinde hep hükmolunan para ve eşyadan söz edilmiştir. Kiranın tespiti kararlarında ise hükmolunan bir para veya eşya yoktur. O halde, ister kesinleşmemiş isterse kesinleşmiş olsun cebri icra yolu ile infazı söz konusu olmayan böyle bir ilâm için Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 443. maddesinin birinci fıkrasındaki (Temyizi dava icrayı tehir etmez.) kuralının uygulanmasına olanak yoktur. Nitekim 23/5 sayılı ve 21/2/1968 günlü Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde de sözü edilen hükmün, sadece menkul mallara, para ve teminat alacaklarına ilişkin nihaî kararların infaz şekli ile ilgili olduğu açıkça belirtilmiş bulunmaktadır.

5- İcra ve İflâs Kanununun 269. ve sonraki maddeleri hükümlerine göre kira farkı alacağı için yapılan bir icra takibinde borçlunun yaptığı itirazın kaldırılabilmesi için alacaklının noterlikçe düzenlenmiş veya imzası onanmış olsa bile sadece kira sözleşmesinin varlığını gösteren bir belgeye dayanması yetmiyecektir. Alacaklının bunun yanında kira farkını oluşturan tespite ilişkin mahkeme kararını da ibraz etmesi gerekecektir. Borçlunun tespit kararının kesinleşmemiş olması nedeniyle kira farkı alacağının istenemeyeceğini itiraz nedeni olarak ileri sürmüş olması halinde tetkik merciince alacaklının isteği doğrultusunda bu itirazın kaldırılabilmesi için kiranın tespitine ilişkin müsbet tespit hükmünün kesinleşmiş olmasının her halde aranması gerekecektir. Çünkü İcra ve İflâs Kanununun 68. maddesinin



uygulanmasında olduğu gibi 269. ve sonraki maddelerinin uygulanmasında da ister icra takibinde, isterse takibe itirazda olsun, dayanılacak diğer belgelerde nasıl ki kesinlik aranıyorsa, kira farkı alacağını oluşturan tespit kararında da aynı kesinliğin aranacağı kuşkusuzdur.

Temyiz edilebilecek veya edilmiş bir tespit kararı temyiz sonucuna kadar borçlunun belli bir para borcunu kayıtsız şartsız ödemek zorunda olduğunu göstermez. O halde, böyle bir durumda henüz kesinleşmemiş bir tespit kararına dayanılarak itirazın kaldırılması istenilemez.

Yukarıda 3. bentte açıklandığı gibi kiranın tespiti kararının görevi sadece kira akdinin ücret unsurunu oluşturmaktan ibarettir.

Gerçekten kiralayanın kirayı isteme hakkı veya kiracının kirayı ödeme borcu, kiranın tespitine ilişkin karardan değil, kira sözleşmesinden kaynaklanır. Bu nedenle, bazı olaylarda yeni dönemin kirası başlangıç günü de gösterilmek suretiyle mahkemece tespit edilmiş ve hatta buna dair karar kesinleşmiş olsa bile ödeme gününün gelmemiş olması nedeniyle kirayı isteme hakkı henüz doğmamış olabilir. Bu gibi durumlarda alacaklı, elinde tespit ilâmı olmasına rağmen kiranın ödeme gününün gelmesini bekleyecek ve o gün gelmeden de kiracı aleyhine icraya başvuramayacağı gibi Borçlar Kanununun 260. maddesinde gösterilen biçimde ihtar da gönderemeyecektir.

6- Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 443. maddesi hükmüne göre para veya eşyaya mahkûmiyete ilişkin bir karar temyiz edilmiş olsa bile icra edilebilir. İcra ve İflâs Kanununun 36. maddesi hükmüne göre ise kararı temyiz eden borçlu, hükmolunan para veya eşyayı depo eder veya teminat gösterirse temyiz sonucuna kadar icra geri bırakılır. Bu iki hükümle infaz yönünden alacaklı ve borçlunun çıkarları karşılıklı olarak dengede tutulmuş olmaktadır. Kiranın tespiti kararları için uygulanabilecek böyle bir denge, yasalarda bulunmamaktadır. İcra ve İflâs Kanununun 269/C. maddesinin son fıkrasında borçlunun tahliye kararı hakkında 36. madde hükmünden yararlanacağı yazılı ise de uyuşmazlığa konu olan olayda bu hükmün kiracıya hiç bir yararı olamaz.

Çünkü sözü edilen fıkra hükmü tetkik merciinin kararı içindir. Burada bir değerlendirme yaparken mahkemenin kararı ile tetkik merciinin kararı ayrı ayrı gözetilmelidir. Fıkra hükmüne göre 36. madde yalnız tetkik merciinin kararı için uygulanacaktır. Mahkemenin kararı için aynı hükmün uygulanacağına dair ne anılan fıkarda, ne de başka bir maddede açıklama vardır.



Bu nedenle temyiz sonucuna kadar mahkeme kararının icrasının tehiri için karar alınmamış iken tetkik mercii kararının icrasının tehiri için karar alınmış olmasının kiracıya hiç bir yararı olamaz.

Çünkü temyiz incelemesi tetkik mercii kararı için sonuçlanmış olduğu halde, mahkeme kararı için henüz sonuçlanmamış olabilir. Yine aynı Kanunun 369. maddesinin son fıkrasındaki bozma kararı üzerine icra ve iflâs işlerinde 40. madde hükümlerinin uygulanacağına dair hüküm için de aynı düşünce geçerlidir.

7- Kiranın tespitine ilişkin kararın görevi, öncelikle kapsadığı hükmün manevi bir nüfuz sağlamasıdır. Ancak onun bu nüfuzu sağlayabilmesi için hükmün kesinleşmesi şarttır. Çünkü burada söz konusu olan nüfuz, kesin hüküm nüfuzudur. Gerçekten belirli bir hukuki sonuç, tespite ilişkin kararın sağladığı kesin hüküm sayesinde oluşur.

Eğer tespit hükmüne rağmen davacının hakkını davalı vermezse o zaman davacı eda davası açmaya mecbur kalacaktır. Böylece eda davası da, tespit davasında taraf olan kişi aleyhine açılmışsa tespite ilişkin kesinleşmiş karar, kesin bir delil teşkil edecektir. Kira tespiti davalarında göreve ilişkin 5/5 sayılı ve 7/7/1965 günlü Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde bu hukuki esas benimsenerek, tespit davasının, eda davasının öncüsü durumunda olduğu, henüz şartları tamamlanmadığı için açılmıyan eda davası için kesin delil olarak kullanılmak üzere tespit davası açılabilceğı, tespit davasının ileride açılacak ve fakat henüz şartları bulunmadığından açılmıyan kira alacağı davasını hazırlamak amacını güttüğü, aylık kiranın miktarı belli edildiğı takdirde muaccel kira paralarının gerek mahkemede dava yoluyla ve gerekse icrada takip konusu yapılmak suretiyle tahsili yoluna gidilmesinin mümkün hale geleceğı ve kira parasının miktarı kesinleşince ancak o zaman çelişmezliğin söz konusu olamayacağı açıklanmıştır.

8- Sorun Borçlar Hukuku açısından ifa zamanının gelmiş sayılıp sayılmayacağındadır. İfa zamanı alacaklının, borçludan edada bulunmasını isteyebileceğı zamandır ki hulûl etmedikçe alacaklının borçlu aleyhine dava açmağı hakkı yoktur. Buna alacağın muacceliyet kesbetmesi denilmektedir. Böylece alacağın muaccel olması için öncelikle alacaklının edayı talep ve bu sebeple borçluyu dava edebileceğı zamanın gelmiş olması gerekir. Ancak, bu şart bazı hallerde borçlunun temerrüde düşmesine yetmemektedir. Çünkü borçlu edayı yerine getirmeğı mecbur olmadığı müddetçe edada bulunmadığından dolayı



kendisi sorumlu tutulamaz. (V. Thur. Borçlar Hukukunun Umumi Kısımı, C. Edeğ Tercümesi, Sahife 539 ve 650)

Bu hukukî esası, içtihatların birleştirilmesine konu olan olaya uyguladığımızda şu sonuca varırız: Kiracının temerrüde düşmüş olması için alacağın muaccel olmasından başka dava edilebilir olması gerekir veya diğer bir deyimle borçlu, edayı yerine getirmeğe mecbur olmalıdır.

5/5 sayılı ve 7/7/1965 günlü Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde açıklandığı gibi **kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için miktarının kesin olarak belli olması gerekir. Bu belirlilik ise ancak tesbite ilişkin kararın kesinleşmesi ile oluşabilir ve kiracının edayı yerine getirme borcu da ancak o zaman gelmiş sayılabilir.**

Sonuç

Kiranın tesbitine ilişkin mahkeme kararı ile tesbit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan **edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi gerektiğine** Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 12/11/1979 günü yapılan ikinci toplantısında salt çoğunlukla karar verildi.



Yargıtay İBGK

E. 1994/2 K. 1995/2 T. 24.11.1995

Kira tespit davasında kesinleşme ile kiracının temerrüde düşmesi

Dava Özeti

Kira parasının tesbitine ilişkin mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kira farkı alacağına, ayrıca ihtarla gerek kalmaksızın, kira tesbit kararının kesinleştiği tarihten faiz yürütülmesi gerekir.

İçtihadı Birleştirme Sürecinin Özeti

Avukat H. Ö. imzalı 5.10.1993 günlü dilekçe ile (kira paralarının mahkemece tesbit olunması halinde kira farkı alacağına hangi tarihten itibaren faiz yürütülmesi gerekeceği konusunda) Yargıtay Dördüncü, Onikinci ve Onüçüncü Hukuk Daireleri kararları arasında aykırılık bulunduğu ileri sürülerek, aykırılığın içtihadı birleştirme yolu ile giderilmesinin istenilmesi üzerine, Yargıtay Birinci Başkanlık Kurulu'nca konu incelenmiş ve (kira tesbitine ilişkin ilam ile belirlenen kira parasına hangi tarihten itibaren faiz yürütüleceği; temerrüt ihtarına gerek bulunup bulunmadığı konusunda.... meydana gelen içtihat aykırılığının, İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu'nda giderilmesi gerektiğine) 21.4.1994 gün, 30 sayı ile karar verilmiştir.

Konu, böylece Yargıtay Kanununun 45. maddesi uyarınca İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu'nda incelenmiş ve kararlar arasında içtihad aykırılığının varlığı ilk oturumda ve oybirliğiyle kabul edilerek işin esasının görüşülmesine geçilmiştir.



Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin Kararı

Dördüncü Hukuk Dairesi'nin, 20.12.1974 gün ve 7861/17141 sayılı kararında;

“ - Kira tesbit kararı kesinleşinceye kadar geçen döneme ilişkin kira farklarının adi alacağa dönüşüp buna direnme faizi yürütülemeyeceği görüşü yasaya aykırıdır. Esasen sözleşmede kira alacaklarında olduğu gibi yanlar kesin önel belirtmemiş olsalar bile bir alacağın ödenmesi zorunluluğu bir ilamın buyruğuna dayanan durumlarda alacağa faiz yürütülmesi gerekir. O halde mahkemece ihtara hacet kalmadan hükmün kesinleştiğini kabul ettiği tarihten başlayarak faiz yürütülmelidir.” denilmektedir.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin Kararı

Onikinci Hukuk Dairesi'nin, 27.9.1993 gün ve 7706/14048 sayılı kararında;

“- Kesinleşen kira tesbit kararına dayanılarak talep edilen kira farkları için kararın kesinleşme tarihinden itibaren faiz istenebileceği, kesinleşme tarihinden önceki dönem hakkında faiz istenemeyeceği” sonucuna varılmıştır.

Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin Kararı

Onüçüncü Hukuk Dairesi'nin, 4.6.1992 gün ve 4455/5203 sayılı kararında;

“-12.11.1979 gün ve 1/3 sayılı içtihadı Birleştirme Kararı uyarınca kira tesbit ilamlarının kesinleşmesinden sonra kira bedelinin muaccel hale geleceği, temerrüdün oluşması için ayrıca ihtar gerekeceği, davacının ihtar üzerine kira farkı ödendiğinden temerrüt oluşmaması sebebi ile tesbit tarihinden itibaren faiz istenemeyeceği” esası benimsenmiştir. Üçüncü Hukuk Dairesi'nin 2.2.1993 gün ve 16372/1211 sayılı kararı da aynı mahiyettedir.



Gerekçe

II- Borçlar Kanunu'nun 103. maddesine göre, para borçlarından temerrüt halinde borçlu (temerrüt faizi) ödemek mükellefiyeti altındadır.

Kanun, borçlunun temerrüde düşmüş sayılması için, borcun muaccel olmasını yeterli bulmamakta ve prensip itibariyle alacaklının, borcu muaccel borçluya borcu ödemesini ihtarda bulunmasını aramaktadır (Borçlar Kanunu m.101/f.1). Bu prensibin dışında kalan ve ihtara lüzum bulunmayan haller ise 101. maddenin 2. fıkrasında belirtilmiştir. Bunlar, tarafların borcun ifa edileceği günü açıkca tayin etmeleri, ifa gününün tayininin taraflardan birine bırakılması veya sözleşmede temerrüt için ihtara lüzum bulunmadığının kararlaştırılması halleridir.

Ancak, Borçlar Kanununun 101. maddesinin 2. fıkrasında yer almamış olmamakla beraber, doktrin ve uygulamada; ihtar yapılmasının dürüstlük kuralına göre beklenemeyeceği veya alacağın bir mahkeme kararına dayandığı hallerde de borçlunun ihtara lüzum kalmadan temerrüde düşeceği kabul edilmektedir (Prof: Dr. M. Kemal Oğuzman-Doç. Dr. M. Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi İstanbul, Sh. 286 ccc... ve dipnot 52'de sayılan eserler; Tekinay/AkmanBurcuoğlu/Altop, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi 1993, Sh. 918 ve 919; Dördüncü Hukuk Dairesi'nin yukarıda özetlenen 20.12.1974 tarihli kararı).

III- Kararlar arasındaki uyuşmazlık kira tesbitine ilişkin ilam ile saptanan kira parasına değil, kira farkı parasına hangi tarihten itibaren faiz yürütülebileceğine ilişkin bulunmakla; içtihadı birleştirmenin kapsamı kira farkı alacağı ile sınırlandırılmıştır.

12.11.1979 gün ve 1/3 sayılı İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararının gerekçesindeki açıklamalardan anlaşılacağı üzere, kira farkı alacağının kiranın tesbiti kararının verildiği günde mi, yoksa kararın kesinleştiği günde mi ödenmesinin istenebileceği konusunda çıkan içtihad uyuşmazlığı söz konusu idi. İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nca; kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için miktarının belli olması gerektiği, ... bu belirginliğin ise ancak kira tesbitine ilişkin kararın kesinleşmesiyle oluşabileceği ve kiracının edayı yerine getirme borcunun da o zaman gelmiş



“kiranın tesbitine ilişkin mahkeme kararı ile tesbit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanı gelmiş bulunması yeter olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi gerektiğine” karar verilmiştir.

Görüldüğü üzere, 12.11.1979 günlü İçtihadı Birleştirme Kararı ile, kira tesbitine ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihte kira farkı alacağının belirgin ve muaccel hale geleceği kabul edilmiştir. Bu içtihadı birleştirme kararı ve BK.nun 101/1. maddesi hükmü karşısında, kira farkı alacağına tesbite ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihten önceki bir zaman diliminden itibaren faiz yürütülemeyeceği gerçeği ortadadır. Ancak, içtihadı birleştirme kararında, muaccel hale gelen kira farkı alacağına faiz yürütülebilmesi için ihtar şartını zorunlu kılan bir ilke öngörölmüş değildir.

Kira tesbiti kararının kesinleşmesine kadar geçen döneme ait kira farkları adi alacağa dönüşmez. Tesbit kararı kesinleşmiş olmakla da kira farkı alacağı belirgin ve muaccel hale gelmiştir ve kiracı bu olguları bilmek durumundadır. Kira farkı alacağının kesinleşen mahkeme kararına dayanması ve niteliği itibariyle, ayrıca ihtarla gerek kalmaksızın, mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren (talep halinde) kira farkı alacağına faiz yürütölmelidir. Benimsenen bu istisnai hal aynı zamanda Medeni Kanunun 2. maddesinde öngörölen ve re'sen gözetilmesi gereken dürüstlük kuralının da bir sonucudur. İl nolu bendde de açıklandığı gibi ihtar yapılmasının dürüstlük kuralına göre beklenemeyeceği hallerde de borçlunun ihtarla gerek kalmadan temerrüde düşeceği, borcun ifa edileceği tarihi alacaklı değil, borçlu bilebilecek durumda ise, dürüstlük kuralının temerrüt için ihtar gereksiz kılacağı doktrinin de baskın görüşüdür. Aksinin kabulü ise kötü niyetli kiracıya fırsat yaratırken, iyi niyetli kiralayanı kiracının insaf ve keyfine terk sonucunu hasıl edebilir. Esasen Medeni Kanunun 4. maddesi uyarınca hakim, adalete uygun karar vermeye çağırılmaktadır. O, menfaatlerin doğru ve adil bir muvazenesini yapmak ve gerçekleri gözetmekle yükömlüdür.

Sonuç

Kira tesbitine ilişkin mahkeme kararı ile belirgin hale gelen kira farkı alacağına, ayrıca ihtarla gerek kalmaksızın, kira tesbiti kararının kesinleştiği tarihten itibaren faiz yürütölməsi gerektiğine, 24.11.1995 günönde ve üçöncü toplantıda oyçokluğuyla karar verildi.



Yargıtay 3. HD

E. 2021/3524 K. 2021/7101 T. 23.06.2021

Kira tespit davasında vekalet ücretinin talep edilen miktar ile hükmedilen miktar arasındaki fark üzerinden yıllık olarak hesaplanması

Davacı isteminin Özeti

Davacı; davalı ile aralarında 01/06/2010 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, son ödenen 42.727,15TL+ KDV kira bedelinin emsal ve rayice göre düşük kaldığını belirterek 01/01/2017 tarihinden itibaren kira bedelinin aylık 100.000TL+KDV olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; davanın reddini dilemiştir.

Mahkeme Kararı

İlk derece mahkemesince; davanın kısmen kabulü ile dava konusu taşınmazın aylık kira bedelinin 01/01/2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 90.000TL+KDV olduğunun tespitine karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince istinaf edilmiştir.

İstinaf Süreci

Bölge adliye mahkemesince; ilk derece mahkemesinin kararı usul ve yasaya uygun bulunduğundan, taraf vekillerinin istinaf başvurusunun ayrı ayrı esastan reddine karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.



Gerekçe

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı bilgi ve belgelere, özellikle temyiz olunan bölge adliye mahkemesi kararında yazılı gerekçelere göre davalının tüm, davacının aşağıdaki bendin kapsamı dışındaki sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2- Davacı vekilinin, lehine hükmedilen vekalet ücretine ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 9. maddesine göre kira tespiti davalarında tespit olunan kira bedeli farkının bir yıllık tutarı üzerinden tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, vekalet ücreti olarak hükmolunur. **Halen ödenmekte olan aylık kira bedeli ile hüküm altına alınan miktar arasındaki farkın bir yıllık tutarı üzerinden davacı yararına, davada talep edilen aylık kira bedeli ile hüküm altına alınan aylık kira bedeli arasındaki farkın bir yıllık tutarı üzerinden de davalı yararına vekalet ücreti takdiri gerekir. Bu durumda, davacı lehine vekalet ücretinin, halen ödenen aylık brüt kira bedeli ile hüküm altına alınan aylık brüt kira bedeli arasındaki farkın bir yıllık tutarı üzerinden, Tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanması gerekmektedir.** Davalı tarafından halen ödenen aylık brüt kira bedeli 49.882,31 TL ile hükmedilen brüt kira bedeli 106.200 TL arasındaki yıllık kira farkına göre davacı lehine 50.840,61 TL vekalet ücreti verilmesi gerekirken, yazılı şekilde 45.413,51TL vekalet ücretine hükmedilmesi doğru değildir.

Ne var ki, bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden, temyiz olunan bölge adliye mahkemesi kararının kaldırılması ve ilk derece mahkemesi kararının düzeltilerek onanması, HMK'nın 370 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğidir.



Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davalının tüm, davacının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle bölge adliye mahkemesi kararının kaldırılmasına ve ilk derece mahkemesi kararının hüküm fıkrasının 5. bendinde yer alan

“Davacı taraf vekil ile temsil edildiğinden hüküm tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT'nin 9/1 maddesi uyarınca tesbit edilen kira bedeli ile tesbitten önceki kira bedeli farkının bir yıllık brüt tutarı $(90.000,00 - 42.727,15 = 47.272,85 \times 12 = 567.274,20 \text{ TL})$ üzerinden hesaplanan 45.413,51 TL nisbi vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya ödenmesine,” cümlesinin hükümden çıkarılarak yerine,

“Davacı taraf vekil ile temsil edildiğinden, hüküm tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT gereğince hesaplanan 50.840,61 TL vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine” ifadelerinin yazılması suretiyle hükmün düzeltilmesine ve hükmün düzeltilmiş bu şekliyle ONANMASINA,

2.421,90 TL bakiye temyiz harcının temyiz eden davalıya yükletilmesine, davacı tarafından peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz eden davacıya iadesine, dosyanın ilk derece mahkemesine, kararın bir örneğinin de bölge adliye mahkemesine gönderilmesine, 23/06/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.