

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2020/2296 E. 2020/3034 K. 16.06.2020 T.**

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2018/5627 E. 2019/6780 K. 17.09.2019 T**

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/5586 Esas, 2019/435 Karar**

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/8186 Esas, 2019/5897 Karar**

**Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/13828 Esas, 2015/2161 Karar**

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2008/10169 E. 2008/13367 K.**

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2007/6912 E. 2007/8150**

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2007/23 E. 2007/478 K.**

**1. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2020/2296 E. 2020/3034 K. 16.06.2020 T.**

*Somut olayda; Taraflar arasında 01/11/2010 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunmakta olup, davacıların talebi 01/11/2013 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine ilişkin olduğu hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Buna göre, Mahkemece kira bedelinin tespiti kararı verilirken davacıların dava dilekçesinde bildirdiği 01/11/2013- 01/11/2014 dönemine ilişkin olarak kira bedeli tespiti yoluna gidilmesi gerekirken, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 26. maddesinde yer alan yargılamaya hakim olan ilkelerden "taleple bağlılık ilkesi" gereği gözetilmeksizin, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.*

**2. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2018/5627 E. 2019/6780 K. 17.09.2019 T**

*Davacı-karşı davalı; 12.05.2004 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraladığı taşınmazı, sona erme tarihi olan 12.05.2009 tarihinde tahliye ettiğini ve tahliye tarihine kadar olan tüm kira borçlarını davalıya ödediğini; davalı tarafından aynı kiralananın 15.05.2009 tarihinde yeni bir kiracıya 10 yıl süre ile kiralandığını; taşınmazı tahliye ettiği tarihten sonraki dönemlere ilişkin kira alacağı olduğundan bahisle icra takibi başlatarak haciz ve tahliye taleplerinde bulunduğunu, Bakırköy 6. İcra müdürlüğünün 2010/27067 esas sayılı dosyası ile 2010 yılı Eylül-Aralık ayları kira bedellerini Bakırköy 7. İcra müdürlüğünün 2010/16342 esas sayılı dosyası ile 2010 yılı Mayıs-Temmuz ayları kira bedelini talep ettiğini, söz konusu aylarda müvekkilinin kiralananı tahliye ettiğini; davalı tarafından Bakırköy 8. Sulh hukuk mahkemesinin 2010/505 esas sayılı dosyası ile kira tespit davası açıldığını, davada müvekkilinin yokluğunda yapılan yargılama sonucunda karar verildiğini, kira bedelinin 4.275 TL olarak tespit edildiğini, kira farklarına ilişkin müvekkili aleyhine*

Bakırköy 6.İcra müdürlüğünün 2011/5019 esas sayılı dosyası ile 11 aylık kira bedeli farkı için takip yapıldığını,

Bakırköy 11.İcra müdürlüğünün 2011/4269 esas sayılı dosyası ile vekalet ücreti ve yargılama gideri için ayrıca takip yapıldığını belirterek; Bakırköy 7.İcra Müdürlüğünün 2010/16342 esas, Bakırköy 6.İcra Müdürlüğünün 2010/27067 esas, 2011/5019 esas ve Bakırköy 11. İcra Müdürlüğünün 2011/4269 esas sayılı icra dosyalarına borçlu olmadığını tespitine ve kötü niyet tazminatına hükmedilmesini istemiştir.

Davalılar-karşı davacılar; kiraya veren davalıların murisi ...'ın uzun yıllardır demans hastası olduğunu, tasarrufi işlemler yapabilecek ehliyete sahip olmadığını, işleri ile kızlarının ilgilendiğini, davacı ve dava dışı ... Gıda Ürünleri Ltd. Şti.'nin muvazaalı işlemlerle kendilerini zarara uğrattığını, davacının taşınmazı 12.05.2009 tarihinde boş olarak teslim ettiğinin gerçeği yansıtmadığını, böyle bir durumun söz konusu olması durumunda 05.05.2010 tarihinde kira tespit davası açılmayacağını, yapılan yargılamada davalıya usulüne uygun olarak tebligat yapıldığını, keşfe gidildiğini, sonrasında kira bedelinin tespit edildiğini, yargılama aşamasında davacı ...'ın husumet itirazında bulunmadığını ve kiralananı teslim ettiğini beyan etmediğini, keşif sırasında sözde kiracı olan ... Gıda Ltd. Şti.'nin kiracı olduğuna dair kira sözleşmesi sunmadığını, dava dışı ... Gıda'ya aylık kira bedeli 4.250TL olan dükkanın 1.750TL bedelle kiraya verilmesini hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, davalı ... ile ... Gıda Ürünleri Ltd. Şti.'nin birlikte hareket ettiklerini, davalı ...'ın bu şirketin ortağı olduğunu, diğer ortaklarında kardeşleri olduğunu, davalıların murisinin temyiz kudreti olmadığını Bakırköy Eğitim ve Araştırma Hastanesinin 20.11.2009 tarihli raporu ile sabit olduğunu, davalı ile yapılan kira sözleşmesinin halen devam ettiğini, kiraya veren muris hakkında Bakırköy 3. Sulh hukuk mahkemesinin 2011/1718 esas sayılı dosyası ile vasi tayini davası açıldığını savunarak; davanın reddini istemişler, karşı dava ile de; ...'ın bu güne kadar ki haksız kullanımı nedeniyle fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak şartı ile 20.000 TL maddi tazminata hükmedilmesini talep ve dava etmişlerdir.

İlk derece mahkemesince; 12.05.2009 tarihinden itibaren dava dışı şirketin kiracı olduğu, davacının şirket müdürü olması nedeniyle, şirket borçlarından şahsen sorumlu tutulamayacağı gerekçesiyle davanın kısmen kabulü ile, Bakırköy 7. İcra Müdürlüğünün 2010/16342 Esas, Bakırköy 6. İcra Müdürlüğünün 2010/27067 Esas ve

Bakırköy 6. İcra Müdürlüğünün 2011/5019 esas sayılı dosyalarında davacının davalıya borcu olmadığına tespitine, karşı davanın reddine karar verilmiştir.

İlk derece mahkemesinin kararına karşı, davacı-karşı davalı ve davalılar-karşı davacılar vekili tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

Bölge Adliye Mahkemesince; ilk derece mahkemesinin kararının usul ve yasaya uygun olduğu gerekçesiyle, tarafların istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; hüküm, davalılar-karşı davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1-) Davalıların asıl davaya ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Anahtarın da kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Anahtar teslim edilmediği sürece kiralananın, kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. Kiracı, kiralanan taşınmazı kullanımında bulundurduğu süre boyunca kira parasından ve ortak giderlerden sorumludur.

Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiraya veren tarafından kabul edilmemesi, başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğü, kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiraya verenin bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır.

Anahtarın kiraya verene teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakıa olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispat edileceği hususu, yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle, HMK'nın 200 ve 201.maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiraya verenin açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir, tanık dinlenemez. Kiraya veren anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemedен bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ya da Notere teslim ederek teslim keyfiyetini kiraya verene bildirmektir.

Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiraya verene bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülükleri, anahtar teslimine kadar devam eder.

Somut olayda; taraflar arasında 12.05.2004 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Uyumsuzluk, kiralananın tahliye edilerek taşınmazın dava dışı şirkete kiraya verilip verilmediği ve davacının kiracılığının son bulup bulmadığına ilişkindir. Davacı, dava dışı şirket ile davalıların murisi arasında yapılan 15.05.2009 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesine dayanmış ise de; kira bedellerinin şirket tarafından ödeniyor oluşu dava dışı şirketi kiracı yapmayacağı gibi, Bakırköy 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/505 esas, 2010/1160 karar sayılı kararında, davacının davalıların murisi ..., davalının davacımız ... olduğu, 12.05.2014 başlangıç tarihli ilk sözleşmeye göre aylık kira bedeli 12.05.2010 tarihinden itibaren 4.275TL olarak tespitine karar verildiği, kararın davalı tarafından temyiz edilmediği ve kesinleştiği görülmektedir. Bu durumda; Bakırköy 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/505 Esas, 2010/1160 Karar sayılı kararı ile davacının kiracı olduğuna hükmedildiğine ve taşınmazın tahliye edildiğinin yasal delillerle ispat edilemediğine göre; Davacı ...'ın kiracı olduğunun kabulü ile sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, davacının kiracı olmadığından bahisle yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Kaldı ki; davalılar; dava dışı şirketle imzalandığı iddia edilen 15.05.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesindeki imzanın ...'a ait olmadığını ve sözleşmenin imza tarihinde ...'ın temyiz kudreti olmadığını savunmaları karşısında, imza incelemesi yapılmadan ve kiraya veren ...'ın temyiz kudreti olup olmadığı üzerinde durulmadan 15.05.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin geçerli kabul edilmesi de doğru değildir.

2-Davalı-karşı davacıların karşı davaya ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun karşı davanın açılması ve süresi başlıklı 133. maddesinde; "(1) Karşı dava, cevap dilekçesiyle veya esasa cevap süresi içinde ayrı bir dilekçe verilmek suretiyle açılır. (2) Süresinden sonra karşı dava açılması hâlinde, mahkeme davaların ayrılmasına karar verir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Somut olayda; yukarıda anılan yasal düzenleme uyarınca süresinden sonra açılması nedeniyle karşı davanın asıl dava dosyasından ayrılmasına karar verilerek yargılamaya devam edilmesi gerekirken karşı davanın süresinde açılmadığından reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

İlk derece mahkemesi kararının, yukarıda açıklanan nedenle bozulmasına karar verilmiş olduğundan, HMK'nun 373 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca, işbu karara karşı

yapılan istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin bölge adliye mahkemesi kararının da kaldırılmasına karar verilmiştir.

SONUÇ : Yukarıda birinci ve ikinci bentte açıklanan nedenlerle, 6100 sayılı HMK'nun 373 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının KALDIRILMASINA, aynı Kanununun 371 inci maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesi kararının BOZULMASINA, 2.037 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalılara verilmesine, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 17.09.2019 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

### **3. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/5586 Esas, 2019/435 Karar**

Asıl ve birleşen davada davacılar; murisleri ile imzalanan 01.01.1985 başlangıç tarihli sözleşme gereği kiracılığı devam eden davalının, son ödediği 1.000,00 TL kira bedelinin emsal taşınmazlara göre düşük kaldığını belirterek aylık net kira bedelinin yeni dönem için 7.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmişlerdir. Davalı asıl ve birleşen davalı; talep edilen kira bedelinin fahiş olduğunu belirterek aynı şartlarda emsal incelemesi yapılarak karar verilmesini istemiştir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne, dava konusu kiralananın aylık kira bedelinin 01/01/2015 tarihinden geçerli olmak üzere aylık net 3.600,00 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. TBK'nun 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 artırılabacağına 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 artırılabacağına 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. Yine 21.11.1966 gün ve 19/10 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince, kira bedelinin arttırılması ile ilgili olarak gönderilen ihtarname veya aynı amaç için açılan

davanın dilekçesinin tebliğ tarihi, tespit edilecek kira parasının geçerli olacağı dönemin belirlenmesi açısından önemlidir. Olayımıza gelince; 01.01.1985 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesine ilişkin taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde artış hükmüne yer verilmemiştir. Bu durumda davacı sözleşmenin yenilediği 01.01.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitini talep edebilmesi için, davanın bu dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılması ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması gerekir.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde artış şartı bulunmadığına ve süresinde gönderilmiş ihtarname veya açılmış dava da bulunmadığına göre, 20.11.2014 tarihinde açılan asıl dava dilekçesinin 08.12.2014 tarihinde davalıya tebliğ edilmiş olması ve yine birleşen davanın 24.12.2014 tarihinde açılmış olması karşısında 01.01.2015 günü başlayan dönem için kira bedelinin tespitine karar verilemez. Ancak temyiz incelemesi sırasında yeni dönemin (01.01.2016 ) başladığı da göz önünde bulundurularak, mahkemece bir sonraki dönem için (2016) kira bedelinin tespitini isteyip istemediği hususunun davacılara sorularak, istenmesi halinde bir sonraki dönem için kira bedelinin tespitine karar verilmesi aksi halde davanın reddine karar verilmesi gerekir. Öyle ise Mahkemece, yukarıdaki ilkeler gereğince yargılama yapıp hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, yanılığılı değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 23.01.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

#### **4. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/8186 Esas, 2019/5897 Karar**

Davacı işyerine kiraya vermesi nedeniyle taraflar arasında kira sözleşmesi olduğunu, sözleşmenin 6. maddesinde kira süresinin 5 yıl olduğu ve 5 yıl uzatılacağı, 7. Maddesinde ise kira ücreti artışının ilk 3 yıl için 9.000 TL, şu anda kiranın 11.680 TL olduğu ve 3 yıl sonunda enflasyon oranında artış yapılacağı düzenlenmiştir. Kira başlangıcı 10.03.2008 olup emsal kira bedellerinden düşük olması nedeniyle 5 yıl sonrasına ilişkin kira

belirlenmesi talep edilmiştir. Dava tarihi itibariyle kiranın 20.000 TL olarak tespiti yönünde karar verilmesini, davalı ise açılan davanın reddi yönünde karar verilmesini talep etmiştir. Mahkeme davanın kabulü yönünde karar vermiş, 12.449, 43 TL olarak tespitine karar vermiştir. İlgili karara karşılık davacı temyiz başvurusunda bulunulmuştur.

Yargıtay, dosya incelemesinde 5 yıl sonrasına ilişkin kiranın belirlenmesi talep edildiğinden davalı kiracının tacir olup olmadığı nazara alınmadan tespiti istenilen dönemin **hak ve nesafet dönemi** olduğunu saptamıştır. Ayrıca mahkeme tarafından emsal kira bedeli araştırılmasının yapılması, kiraya etki edecek etkenlere göre hesap yapılması gerektiği ve belirlenen değer üzerinden hak ve nesafet indirimi yapılarak karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Mahkeme eksik araştırma ile hüküm kurmuş olduğundan bozma yönünde karar verilmiştir. (*Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/8186 Esas, 2019/5897 Karar*)

#### **5. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/13828 Esas, 2015/2161 Karar**

Davacı yeni satın almış olduğu taşınmazda davalı 9 yıldır kiracı olduğunu ve taşınmazı satın alan yeni malik davacı satın aldığı tarihten itibaren kiranın kendisine ödenmesi gerektiğini ve ödeme bilgilerini noter üzerinden ihtarname ile göndermiştir. Davalı kiracı, davacının hesabına 1.598,07 TL ödeme yapmış, davacı yeni bir ihtarname göndererek kira bedelinin aylık 10.000 TL olarak ödenmesini talep etmiştir. Ancak davalı aylık ödemesine 1.598,07 TL üzerinden devam etmiştir. Bu nedenle davacı, şehir merkezinin işlek caddesinde bulunan ve metrekare olarak büyük olan taşınmazın kira bedelinin aylık 10.000 TL olarak tespit edilmesine karar verilmesini talebiyle dava açmıştır.

Davalı ise kira sözleşmelerinde eski malik ile kira sözleşmesi düzenlenirken 10 yıl süreli olarak imzalanmış, sözleşmede kira bedeli üzerinden enflasyon oranında artış gerçekleştirileceği kararlaştırıldığı savunmasıyla davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir. Mahkeme tarafından davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, aylık kira brüt 7.630,00 TL kira bedelinin belirlenmesi olarak tespitine karar verilmiştir. Davalı vekili tarafından temyiz talebinde bulunmuştur.

Yargıtay dosya incelemesinde, kira sözleşmesinin 01/03/2005 tarihinde önceki malik ile imzalanmış, sözleşme süre bitimi 10 yıl olması nedeniyle 01/03/2015'tir. Taraflar sözleşme imzalarken sözleşme maddelerine mutabık kalmış, her yıl kira bedeline

enflasyon oranında artış yapılacağı kararlaştırılmıştır. Davacının kira bedelinin tespitini istediği dönem, önceki malik ile imzalanan sözleşmeye dayalıdır. Kira bedelinin **hak ve nesafet ilkeleri** gereği, tespitinin mümkün olmadığı tartışmasızdır. Sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği davanın talebinin reddi yönünde karar verilmesi gerekirken kabul kararı doğru bulunmamıştır. Temyiz itirazları kabul edilerek bozma yönünde karar verilmiştir. *(Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/13828 Esas, 2015/2161 Karar)*

### **6. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2008/10169 E. 2008/13367 K.**

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

Davada; 16.8.2007 tarihinde başlayan dönem kira parasının aylık net 700 YTL olarak tesbiti istenilmiştir. Mahkemece çevredeki değişiklikler sebebiyle hak ve nesafet uygulamasına göre aylık 475 YTL olarak kira parasına hükmedilmiştir.

Taraflar arasında 16.8.2005 başlangıç tarihli 1 yıl kira müddetli sözleşmede aylık kira bedelinin 250 YTL olduğu kararlaştırılmıştır.

Dava konusu dönem için hüküm dayanak yapılan bilirkişi raporunda TEFE'ye göre yeni dönem kira parasının aylık 290.38 YTL olarak hesap edilmiş ancak; dava konusu taşınmazın bulunduğu yer, özellikleri ilk kiraya verildikten buyana çevredeki değişiklikler gözönüne alındığında mecurun baş olması halinde aylık 550 YTL kira getirebileceğine denilmektedir.

Mahkemece bilirkişi raporunda belirtilen bu değişiklik sebebiyle hak ve nesafet uygulamasına göre kira parası tesbit edilmiştir.

Kira sözleşmesinin yapıldığı dönemi takip eden 3 dönem ard arda T.E.F.E. uygulanmasıyla bulunacak bedelin kural olarak hak ve nesafeti yansıttığı Yargıtayın Yerleşik Uygulamalarıyla benimsenmiştir.

Bilirkişi raporunda açıklanan değişikliklerin ve özel nedenlerin ne olduğu kira bedelini etkileme oranları belli değildir. Çevredeki özel gelişmeler tek tek açıklanmalı, somut, özel nedenler ortaya konulmalıdır.

Mahkemece somut özel gelişmelerin varlığının saptanması halinde kira parası hak ve nesafet ilkesine göre belirlenmelidir. Özel nedenler ve gelişmeler tesbit edilmeden yukarıda açıklanan ilke gözardı edilerek yazılı şekilde ve eksik inceleme ile karar verilmesi doğru görülmemiştir.



Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 15.7.2008 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

### **7. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2007/6912 E. 2007/8150**

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

Davada, 1.4.2006 tarihinden başlayan döneme ilişkin aylık kira parasının tespiti istenilmiştir.

Mahkemece, hak ve nesafet uygulamasına göre bodrum kat için 3.850 YTL, 1 ve 2. katlar için ayrı ayrı 6.500 YTL kira parasına hükmedilmiştir

Karara esas alınan bilirkişi raporu hüküm kurmaya yeterli değildir. Bilirkişi raporunda emsal incelemeden genel ve soyut ifadelerle, taşınmazın boş olarak getirebileceği kira parasını açıklamışlardır.

18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre, hak ve nesafet uygulamasına göre kira parası tespit edilirken; öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmelerinin aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat, mimar, hukukçu mülk bilirkişi) bilirkişiler kurulu oluşturularak, kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek gezilip incelenerek bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, tarihi, kira süreleri vb) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin somut emsal olup olmadığı, bedelinin telifi imkansız ise nedeni somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parasının o dönem için adil ve aşırı olmayan, hakkaniyete uygun miktarda olması gözetilmeli, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında res'en değerlendirilmeli, hak ve nesafete uygun kira hakimce saptanmalı iken yetersiz bilirkişi raporuna itibar edilerek hüküm kurulması doğru değildir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün

HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine,15.5.2007 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

### **8. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2007/23 E. 2007/478 K.**

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

Davada, 1.1.2006 tarihinden başlayan döneme ilişkin aylık kira parasının tespiti istenilmiştir.

Mahkemece, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 1.1.2002 başlangıç tarihli olduğu ve en son kiranın (yine mahkemece) 1.1.2005 tarihinden itibaren tespitinin üzerinden 3 yıl geçmediği gerekçe gösterilerek, endeks uygulamasına göre 871 YTL kira parasına hükmedilmiştir.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1.1.2002 başlangıç tarihli ve 1 yıl sürelidir. Dava konusu mecurun 1.1.2005 tarihinden başlayan dönem kira parası, yine mahkemece endeks uygulamasına göre belirlenmiştir.

Tespiti istenen dönem, sözleşmenin bitiminden sonraki 4. dönemdir.

Taraflar arasındaki kira ilişkisinin kurulmasından itibaren 3 yıldan fazla bir zaman geçmişse, kural olarak yeni dönem kira parasının 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince hakim tarafından hak ve nesafet kurallarına göre saptanması gerekir.

Bunun için dava konusu yerin yeniden kiralanması halinde getirebileceği kira parası bilirkişiler tarafından belirlenmelidir. Böyle bir belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli, dava konusu yer ile ayrı ayrı karşılaştırılmalı, kira parasına etke eden hususlar üzerinde de ayrıca durulmalıdır.

Dava konusu yerin yukarıda açıklandığı üzere serbest koşullarda getirebileceği kira parası usulünce saptandıktan sonra, bu kira parası dikkate alınmak suretiyle, hak ve nesafet kurallarına göre hakimce bir kira parası takdir edilmelidir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 25.1.2007 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.