



**T.C.
YARGITAY
HUKUK GENEL KURULU**

**ESAS NO : 2017/2792
KARAR NO : 2021/267
K. TARİHİ : 16.03.2021**

MAHKEMESİ: Sulh Hukuk Mahkemesi

1. 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.

2. Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

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

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi:

4. 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 Cevabı:

5. 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:

6. 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 yöntemle 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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:

2

7. 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 anlaşamadıklarını 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 kiralardan 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:

9. 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 Kararının Temyizi:

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

II. UYUŞMAZLIK

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

3

III. GEREKÇE

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

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

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

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

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

17. Kira bedelinin tespiti davalarının en çarpıcı özelliği kamu düzeni ile ilgili olmalarıdır. Bununla ilgili yöntemleri tarafların belirleyemeyeceği yargısal uygulamada kabul edilmiştir. 18. Hâkim, bu davalarda kanun, içtihadı birleştirme kararları ve Yargıtay içtihatları ile belli edilen yöntemlere uygun olarak kira bedelinin tespiti yoluna gitmek zorundadır. Kira parasının tespitinde belirlenen bu ilke dışına çıkılması eşit uygulama ilkesini bozduğu gibi kamu düzeni ile ilgili olan bu davanın yapısına da uygun düşmeyecektir.

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

20. Uygulamada birliği sağlamak için 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı Yargıtay İctihadi 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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).

25. 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).

26. 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).

27. 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 hükmüne 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 hâlde gelmiştir.

28. 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 açıklarını 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.

29. 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.

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

31. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

IV. 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.