

T.C.
İZMİR
BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ
27. HUKUK DAİRESİ

DOSYA NO : 2025/805
KARAR NO : 2025/376

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A
B Ö L G E A D L İ Y E M A H K E M E S İ K A R A R I

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İZMİR 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ
TARİHİ : 30/05/2023
NUMARASI : 2022/1115 esas 2023/1236 karar

DAVANIN KONUSU : Kira Uyarlama
KARAR TARİHİ : 25/11/2025
KARAR YAZIM TARİHİ : 25/11/2025

İzmir 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 30/05/2023 tarih2022/1 115 esas2023/1236 karar sayılı kararına karşı İstinaf yoluna başvurulmuş ve dosya istinaf incelemesi yapılmak üzere dairemize gönderilmiş olup dosya heyetçe incelendi;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

DAVA:

Davacılar, 06.06.2016 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli yazılı kira sözleşmesi uyarınca mesken vasıflı taşınmazda kiracı olarak bulunan davalının halen aylık 4.600,00 TL kira parası ödediğini, bu miktarın emsal ve rayiçlere göre düşük kaldığını, ayrıca kira sözleşmesinde % 10 artış şartı kararlaştırıldığını, bu artış oranı nedeniyle kira bedelinin düşük kaldığını ileri sürerek, 06.06.2020 tarihinde başlayacak kira dönemi için aylık kira parasının net 10.000,00 TL olarak belirlenmesine ve sözleşmedeki %10 artış oranına ilişkin kararlaştırmanın "TÜİK tarafından açıklanan TÜFE on iki aylık ortalama oranıdır" şeklinde değiştirilerek sözleşmenin uyarlanmasına karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

CEVAP:

Davalı, davanın kira parasının tespiti talebi olduğunu, yazılı bildirim yapılmadan2020 yılı Haziran dönemi için arttırım istenemeyeceğini, kira sözleşmesinin birer yıllık olması nedeniyle uyarlama talep edilemeyeceğini, TBK'nun 138 maddesindeki şartların oluşmadığını, sözleşme hükümlerine müdahalede bulunulamayacağını, talep edilen kira parasının fahiş olduğunu savunarak davanın reddini dilemiştir.

İLK DERECE MAHKEMESİNCE VERİLEN KARAR:

Mahkemece; "Davanın kısmen kabulüne, davacı tarafından 06.06.2016 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiraya verilen taşınmazın 06.06.2022 tarihinde başlayan dönemde aylık net kira bedelinin 9.778,68-TL olarak tespitine, fazlaya ilişkin istemin ve sözleşmede değişiklik yapılması yönündeki talebin reddine," karar verilmiştir.

Karara karşı davalı vekili ve davacı vekili tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.

İSTİNAF NEDENLERİ:

1-Davalı yan istinaf dilekçesinde; Davacı tarafça bildirimde bulunulmadığını, bu nedenle dava şartı noksanlığı nedeniyle davanın reddi gerektiğini, kira sözleşmesinin birer

yıllık olması nedeniyle uyarlanma istenemeyeceğini, TBK'nun 138 maddesindeki şartların oluşmadığını, hak ve nesafet indiriminin hatalı yapıldığını ileri sürmüştür.

2-Davacıların istinaf dilekçesinde; Kira sözleşmesinde artış oranının %10 olarak kararlaştırıldığı, bu durumun enflasyon oranları dikkate alındığında adil olmadığı, artış oranının TÜFE olarak uyarlanması gerektiği ileri sürülmüştür.

GEREKÇE:

1-Davalının istinaf isteminin incelenmesinde;

Konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin olarak, TBK'nun 344.maddesinde; "Taraflar yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki 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 tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim 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 tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir." düzenlenmiştir.

Yine, dava açma süresi ve karara etkisi başlıklı 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 arttırılacağına ilişkin olarak yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira dönemin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede, yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece kira bedeli de, yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre "hak ve nesafet" ilkesi uyarınca kira bedelinin tespitinde öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, res'en de emsaller aştırılmalı, 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, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Bunun için, dava konusu yerin serbest koşullarda yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası bilirkişilerce usulünce saptanmalı, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında res'en değerlendirilmeli, buna göre hak ve nesafete uygun kira parası hakim tarafından saptanmalıdır. Bilirkişilerce bu belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli (re'sen emsal araştırması yapmak ya da taraflardan emsal göstermeleri istenmek suretiyle) dava konusu yerle ayrı ayrı karşılaştırılarak kira parasına etki eden hususlar üzerinde durulmalıdır.

Somut olayda; Dava, 06.06.2022 tarihinde başlayan dönem kira bedelinin aylık 10.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesi isteğine ilişkindir. Taraflar arasında düzenlenen 06.06.2016 tarihli 1 yıl süreli yazılı kira sözleşmesi gereğince davalının mesken vasıflı taşınmazda kiracı olarak bulunduğu ihtilafsızdır. Sözleşmede artış şartı düzenlenmiştir. Kira başlangıç tarihine göre tespiti istenen 06.06.2022 tarihinde başlayan dönemin hak ve nesafet dönemi olduğu açıktır. Mahkemece, mahallinde keşif yapılarak dosyada mevcut emsal kira sözleşmelerine konu taşınmazlar ile dava konusu taşınmazın üstün ve eksik yönleri değerlendirilerek taşınmazın tespiti istenen dönemde boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedeli aylık 10.865,20 TL olarak tespit edilmiş olup davacının talebi aylık 10.000,00 TL'dir. Mahkemece %10 hakkaniyet indirimi yapılarak kira parasının 9.778,68 TL olarak tespitine dair verilen kararda usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamaktadır.

2-Davacıların istinaf taleplerinin incelenmesinde ;

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde “Aşırı İfa Güçlüğü” madde başlığı altında “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen 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.” düzenlemesi bulunmaktadır.

Maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesine ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medeni Kanununun 2nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkı kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

1.Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen 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 hâlindeborçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” gerekçesine yer verildiği görülmektedir.

Somut olayda; davacıların istinaf istemi, sözleşmedeki artış şartının uyarlanması talebinin reddine dair olup taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1 yıllıktır. Kira sözleşmesinde kira artış oranı %10 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi gereğince tarafların serbest iradesi ile kararlaştırdığı artış oranı geçerlidir. Dosya içeriğine, toplanan delillere, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye göre, ilk derece mahkemesinin vaka ve hukuki değerlendirilmesinde usul ve esas yönünden yasaya aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle davacıların ve davalının istinaf kanun yolu başvurularının ayrı ayrı esastan reddine karar vermek gerekmiştir.

KARAR: Gerekçesi yukarıda izah edildiği üzere;

1-Davacıların ve davalının istinaf kanun yolu başvurularının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 353/b-1 maddesi uyarınca ayrı ayrı **ESASTAN REDDİNE**,

2-Kira bedelinin tespiti yönünden davalıdan alınması gereken 615,40 TL harcın peşin alınan 2.004,00 TL'den mahsubu ile bakiye 1.388,60 TL harcın talep halinde davalıya iadesine,

3-Uyarılama talebi yönünden davacıdan alınması gereken 615,40 TL harcın peşin alınan 269,85 TL'den mahsubu ile bakiye 345,55 TL'nin davacıdan alınarak hâzineye gelir kaydına,

4-İstinaf gider fazlalığının bulunması halinde yatırıma iadesine,

5-Kararın ilk derece mahkemesince taraflara tebliğine,

Dair, dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 362/1-b maddesi uyarınca **KESİN** olmak üzere 25/11/2025 tarihinde oybirliği ile karar verildi.