



T.C.
YARGITAY

. Hukuk Genel Kurulu

Esas No: 2004/6-434

Karar No: 2004/564

Karar Tarihi: 20-10-2004

**TAHLİYE VE ALACAK DAVASI - KİRA MİKTARINI TESPİT EDEN DAVADA
VERİLEN HÜKMÜN KİRA ARTIŞ ORANINA İLİŞKİN SÖZLEŞME
MADDESİNDE BİR DEĞİŞİKLİK YAPMAYACAĞI - SÖZLEŞME SERBESTİSİ**

ÖZET: Kira miktarının günün koşullarına intibakını sağlayan , kira miktarını tespit eden dava , sözleşmenin sadece kira parasına ilişkin bölümünde değişiklik yapar; kira artış oranı ile varsa diğer koşullarında bir değişiklik yapmaz. Öte yandan 4531 sayılı yasada sadece yürürlükte olduğu yıllar için geçerli olup sözleşme şartlarında herhangi bir değişikliğe neden olmaz. Aksi halde sözleşme serbestisinden söz edilemez.

(6570 S. K. m. 7, Geçici m. 7) (818 S. K. m. 257, 263)

Taraflar arasında " tahliye ve alacak " davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İzmir... Sulh Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 11.09.2003gün ve 2003/894-977 sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine Yargıtay 6. HD 'nin 04.12.2003 gün ve 8598-8719 sayılı ilamı ile

(dava, temerrüt nedeni ile kiralanan tahliyesi ve kira alacağının tahsiline ilişkindir. Mahkemece de dava reddedilmiş, hükmü davacı vekili temyiz etmiştir.

Taraflar arasındaki ilk uyuşmazlık kira sözleşmesinde kararlaştırılan artış şartının istenen yıl yönünden geçerli olup olmadığı noktasındadır. Kira sözleşmesi 15.09.1994 başlangıç tarihli,10 yıl sürelidir. Özel şartlar başlıklı 15.09.1995 tarihli belgede kira bedellerinin hiçbir ihtara hacet kalmaksızın %70 oranında muntazam artırılacağı hükmüne yer verilmiştir. Bu şart geçerli olup tarafları bağlar. 15.09.1999 tarihi itibarıyla kira tespit kararının verilmiş olması sözleşmenin bu hükmünü ortadan kaldırmaz.İnceleme ve değerlendirmenin buna göre yapılması gerekirken yazılı gerekçe ile ret kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hükmü bu nedenle bozulmalıdır..)

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği düşünüldü.

Dava temerrüt nedeni ile tahliye ve kira alacağının tahsili istemine ilişkindir.

Davacı (kiralayan) , davalı (kiracı) ile 10 yıllık kira sözleşmesi yaptıklarını ve sözleşmede yıllık kira artışını %70 olarak belirledikleri halde davalının bu artışa uymayarak kirayı eksik yatırdığını ileri sürerek eksik yatırılan kira alacağının tahsilini , kira akdinin feshi ile kiralananın tahliyesini talep etmiştir.

Davalı (kiracı) kira sözleşmesinin beşinci yılında İzmir... Sulh Hukuk Mahkemesinin 1999/1233 E-2000/149 K sayılı ilamı ile yıllık kira bedelinin belirlendiğini daha sonra Anayasa Mahkemesince iptal edilen yasa uyarınca %25 artış uygulandığını, bu nedenlerle sözleşmedeki kira artış oranının geçersiz olduğunu savunarak davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Yapılan yargılama sonucunda, yerel mahkemenin sözleşmede öngörülen %70 artırım şartının tespit kararı ve 4531 sayılı yasa ile ortadan kalktığı gerekçesiyle davanın reddine daire verdiği karar, özel

dairece yukarıda belirtilen gerekçe ile bozulmuştur.

Uyuşmazlık sözleşmede yazılı kira artış oranının geçerli olup olmadığı noktasındadır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki , kira parasının günün koşullarına intibakını sağlayan , kira miktarını tespit eden dava , sözleşmenin sadece kira parasına ilişkin bölümünde değişiklik yapar; kira artış oranı ile varsa diğer koşullarında bir değişiklik yapmaz. Öte yandan 4531 sayılı yasada sadece yürürlükte olduğu yıllar için geçerli olup sözleşme şartlarında herhangi bir değişikliğe neden olmaz. Aksi halde sözleşme serbestisinden söz edilemez. Somut olayda 15.09.1994 başlangıç tarihli kira sözleşmesi 10 yıl süreli olup, özel şartlar kısmında kira artış oranı %70 olarak belirlenmiştir. 15.09.1999 tarihinden geçerli olmak üzere mahkeme kararıyla kira parası saptanmış ise de, yukarıda açıklanan nedenlerle kira sözleşmesindeki %70 artış şartında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bu bakımdan davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir. O halde Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen özel daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme karar bozulmalıdır. 20.10.2004 gününde oybirliği ile karar verildi.