

T.C.

ANKARA

BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ

15. HUKUK DAİRESİ

DOSYA NO : - DURUŞMALI -

KARAR NO :

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A

K A R A R

BAŞKAN :

ÜYE :

ÜYE :

KATİP :

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : ANKARA 6. SULH HUKUK MAHKEMESİ

TARİHİ : 07/09/2016

NUMARASI :

DAVACI : F.B

DAVALI : N. O.

VEKİLİ : **Av. MUSTAFA BİÇER** – Esentepe Mah. Anayurt Cad. Ataş Apt.
No:49 D:3-4 Kartal/ İSTANBUL

DAVANIN KONUSU: Kira (Kira Parasının Tesbiti İstemli)

Sulh Hukuk Mahkemesince verilen yukarıda tarih ve numarası yazılı kira parasının tespiti davasına ilişkin verilen karara karşı davalı vekili tarafından istinaf kanun yolu başvurusunda bulunmuş olmakla; duruşmalı olarak yapılan incelemede dosyadaki tüm kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

Ankara Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlığı'nın 28.11.2016 tarih ve 2016/98 muhabere sayılı yazısı ekinde gönderilen listeye göre sorgulama yapılmış, 675 sayılı KHK'nın 16.maddesi gereğince dava şartları yönünden bir eksiklik bulunmadığı anlaşıldığından istinaf talebinin incelenmesine geçilmiştir.

Davacı vekili dava dilekçesinde; davacının dava konusu taşınmazı 12.06.2015 tarihinde satın aldığını, davalıya taşınmazı acil ihtiyacı nedeni ile en kısa sürede tahliye etmesi, tahliye edeceği tarihe kadar 2.500,00 TL ödemesini ihtar ettiğini, davalının ihtarnameyi dikkate almadığını, Temmuz ayına ait kira bedelini ödemediğini, 8, 9 ve 10. aylara ait kira bedelini ise 1.400,00 TL olarak PTT kanalı ile havale ettiğini, davacının eski malik adına taşınmazla ilgili işlemleri vekaleten yürüten F. Z.'den kiracı ile ekim 2009'da aylık 1.250,00 TL kira bedeli karşılığında anlaşıldığını, aralarında yazılı kira sözleşmesi bulunmadığını öğrendiğini belirterek, yasal süresi içinde açılacak tahliye davası sonuçlanıncaya kadar yeni kira dönemi olan Ekim 2015 tarihinden başlamak üzere taşınmazın aylık kira bedelinin 2.500,00 TL olarak tespitini istemiştir. Davalı vekili 27.11.2015 havale tarihli dilekçesi ile davalının taşınmazı eski malik olan İ. D.'den 01.08.2008 tarihinde kiraladığını hatırladığını, kira sözleşmesinde yeni kira dönemi başlangıcının 1 Ağustos 2015 tarihi olduğuna göre ihtarnamenin en geç 1 Temmuz 2015 tarihinde tebliğ edilmesi gerekirken 20 Temmuz 2015'de tebliğ edildiğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece davanın kısmen kabulüne, dava konusu mecurun aylık kirasının 01.10.2015 tarihinden itibaren 2.250,00 TL olarak tespitine, %10 hak ve nesafet indirimi yapılarak aylık kiranın 01.10.2015 tarihinden itibaren 2.025,00 TL olarak tespitine karar verilmiştir.

Davalı vekili, mesleki mazeret bildirildiği halde mazeretlerine karşı davacının beyanı alınmadan son duruşmada usul ve kanuna aykırı karar verildiğini, bilirkişi raporuna uyup üzerinden itiraz edip, yeni bir bilirkişiden raporuna itirazları konusunda karar verilmediğini, kararın gerekçesiz olduğunu, davacının taşınmazı satın aldığını noter ihtarnamesi ile 20.07.2015 tarihinde bildirdiğini, sözleşmenin başlangıç tarihinin Ekim 2009 olduğunu iddia ettiğini, davalının başlangıç tarihini 1 Ağustos 2008 olarak hatırladığını, davacı tarafın kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresini ispat edemediğini, bu halde yeni kira döneminin 1 Ağustos 2015 olup yazılı bildirim 1 ay önce yani en geç 1 Temmuz 2015 de yapılması gerekirken 20 Temmuz 2015 de davalıya tebliğ edildiğini dolayısı ile davanın süresinde olmadığını belirterek karara karşı istinaf kanun yolu başvurusunda bulunmuştur.

Dava, kira bedelinin 01/10/2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 2.500,00 TL olarak tespiti istemine ilişkindir. Davalının davacıya ait taşınmazda sözlü kira sözleşmesi ile kiracı olduğu hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresine ilişkindir. Davacı vekili ilk derece mahkemesinde kira sözleşmesinin başlangıcının Ekim 2009 olduğunu belirtmiş, davalı vekili bu tarihe karşı çıkarak başlangıç tarihinin Ağustos 2008 olduğunu savunmuştur. **Kural olarak kira ilişkisini, kira başlangıç tarihini ve süresini ispat yükü kiraya verene aittir.** Davacı tarafça kira sözleşmesinin başlangıç tarihine ilişkin herhangi bir yazılı delil ibraz edilmemiştir. Bu durumda davacı sözleşmenin başlangıç tarihini ispat edemediğinden, sözleşmenin 01.08.2008 tarihinde yapıldığının kabulü gerekecektir. Davacı Elazığ 3.

Noterliđi'nin 09.07.2015 tarih ve ... yevmiye numaralı ihtarnamesi ile taşınmazı 12.06.2015 tarihinde satın aldığı, acil ihtiyacı nedeni ile kendisi tarafından kullanılacağını, bu nedenle yeni bir kira sözleşmesi yapılmayacağını, taşınmazı en kısa sürede (30 gün) tahliye etmesini, boşaltmadığı takdirde tahliye edene kadar aylık 2.500,00 TL kira bedelini ödemesini, ödemediği takdirde yasal yollara başvurularak icra takibi yapılacağını davalıya ihtar etmiş, tebliğe ilişkin dosyada bilgi bulunmamakta ise de davalı ihtarnameyi 20 Temmuz 2015 tarihinde tebliği ettiğini beyan etmiş, davacı tarafça tebliğ tarihine ilişkin bir itirazda bulunulmamıştır. Davanın açıldığı tarihte yürürlükte bulunan 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 345/1.maddesi hükmüne göre, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Aynı maddenin ikinci fıkrası gereğince ise, 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 bulunmuş olması koşulu ile izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Somut olayda davacı sözleşmenin başlangıç tarihini ispatlayamadığına göre sözleşmenin başlangıç tarihinin davalının beyan ettiği 01.08.2008 olduğunun kabulü gerekmiş, davacıya meşruhatlı davetiye tebliğ edilmesine rağmen duruşmalara katılmadığından kira tespitini devam eden yıl için isteyip istemediği sorulmamış, dosyada mevcut bilgi ve belgelere göre değerlendirme yapılarak, ilk derece mahkeme kararı kaldırılarak süresinde açılmayan davanın reddine dair aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-)Davalı vekilinin ilk derece mahkemesinin kararına ilişkin istinaf başvurusunun kabulüne,ilk derece mahkemesinin kararının kaldırılmasına, davanın REDDİNE,

2-)Harçlar Kanunu gereğince alınması gereken 31,40 TL harçtan peşin alınan 27,70 TL harcın mahsubu ile bakiye 3,70 TL harcın davacıdan tahsili ile hazineye irat kaydına,

3-)Davacı tarafın yapmış olduğu yargılama giderlerinin üzerinde bırakılmasına,

4-)Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gereğince 990,00 TL maktu vekalet ücretinin davacıdan tahsili ile davalıya verilmesine,

5-)Davacı tarafından yatırılan gider avansının kullanılmayan kısmının HMK Gider Avansı Tarifesinin 5. maddesi gereğince hüküm kesinleştikten sonra talep halinde davacıya iadesine,

6-)Davalının yatırmış olduğu 79,70 TL istinaf kanun yolu başvurma harcının davacıdan alınarak davalıya verilmesine,

7-)HMK 27. maddesi gereğince tarafların dinlenme hakkı nedeniyle hükmün ilk derece mahkemesince taraflara tebliğ edilmesine,

Duruşmalı yapılan inceleme sonunda davacı vekilinin yokluğunda, davalı vekilinin yüzüne karşı 09/01/2017 tarihinde kesin olarak karar verildi.