

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı, davalı ile aralarında 01.09.2009 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, son ödenen aylık 1.350.-TL kira bedelinin emsaller karşısında düşük kaldığını belirterek 01.09.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin aylık 3.000.-TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir. Davalı, davanın reddini dilemiştir.Mahkemece, dava konusu taşınmazın kira bedelinin 01.09.2015 tarihinden itibaren aylık 2.300.-TL olduğuna karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.1-) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davalının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.2-) Davalının eski kiracılık indirimine yönelik temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;Hak ve nesafete uygun kira belirlenirken en son ödenen aylık kira bedeline endekse (ÜFE) göre artış yapılarak belirlenen kiradan daha düşük olmayacak şekilde taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinden, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılması gerekmektedir.Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda, taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde 01.09.2015 tarihinden itibaren aylık 2.350.-TL kira parası getirebileceği tespit edilmiş olup, Mahkemece bu bedelden davalının eski kiracı olduğu gözetilerek %5- % 20 oranında hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapıldıktan sonra kira bedelinin tespiti gerekirken, yazılı şekilde düşük miktarda hak ve nesafet indirimi yapılarak hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davalının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince 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.

YARGITAY BAŐKANLIĐI