



**T.C.  
YARGITAY**

**3. Hukuk Dairesi**

**Esas No: 2019/1029**

**Karar No: 2019/1790**

**Karar Tarihi: 06-03-2019**

**YARGITAY KARARI**

**YARGITAY KARARI**

**MAHKEMESİ: ... BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ BAŞKANLAR KURULU**

Kira tespit davaları ile ilgili ... BAM 35. ve 36. Hukuk Dairesi kesin kararları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ... Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulunun 25/01/2019 tarihli ve 2019/2 Esas-2019/2 Karar sayılı başvurusunda; ... Bölge Adliye Mahkemesi 35 .Hukuk Dairesi'nin 17.01.2017 tarihli ve 2017/19 Esas, 2017/89 Karar ve ... Bölge Adliye Mahkemesinin 36. Hukuk Dairesinin 23.02.2018 Tarihli ve 2017/1406 Esas, 2018/274 Karar sayılı kesin kararları arasında iki yıl süreli kira sözleşmesinde her yılın kira parası miktarının yazılı olması nedeniyle kira parasının tespiti istemli davalarda tespite konu sözleşmelerdeki "... ikinci yıl kira parası ... Ticaret Odası Tüketici Fiyat Endeksi artışı baz alınarak tespit edilecektir " hükmünün kira artış şartı olarak kabul edilip edilmeyeceği yönündeki görüş farklılıkları nedeniyle uyumsuzluk bulunduğu bildirilip, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un "Başkanlar Kurulunun Görevleri" başlıklı 35/1-3 maddesi kapsamında uyumsuzlukların giderilmesi talep edilmiştir.

... Bölge Adliye Mahkemesi 36.Hukuk Dairesinin Kesin olan 23.02.2018 Tarih ve 2017/1406 Esas 2018/274 Karar sayılı kararına konu ... 11. Sulh Hukuk mahkemesinin 06.12.2016 Tarih 2015/542, 2016/744 E.K. Sayılı kararında; Kira tespit istemli davada taraflar arasında 15.05.2010 başlangıç tarihli 2 yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğu, ilk iki yıl için kira parasının artırılması şartının bulunduğu sonraki dönemlere ilişkin her hangi bir tespit bulunmadığından davacının 15.05.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespiti talebinde bulunabilmesi için davanın yenilenen dönemin başlangıcından en geç 30 gün öncesindeki bir tarihte açılması yada kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmadığına göre geriye dönük kira tespitinde istenemeyeceğinden 15.05.2015 tarihinden itibaren kira tespit talep şartlarının oluşmadığından reddine ancak yeni dönem olan 15.05.2016 tarihinden itibaren 2.000.00 TL olarak tespitine dair verilen kararda taraflar arasındaki sözleşmenin 10. maddesinde 1. Yıl kira parası belirtilerek 2. Yıl kira parasının TÜFE baz alınarak tespit edileceği belirtilmiş olup artış şartı kira sözleşmesinde sadece 2. Yıla yönelik olduğundan yeni dönemin içinde dava açılmakla 15.05.2015 tarihinde başlayan dönem için tespit istenilemeyeceğine göre bir sonraki dönem için karar verilmesi yerinde olduğundan istinaf başvurusunun HMK 353/1-b-1 maddesi gereğince Esastan Reddi kararı verilmiştir.

... Bölge Adliye Mahkemesi 35.Hukuk Dairesi'nin 17.01.2017 tarih 2017/19-89 E.K. Sayılı kararına konu olan ... 17. Sulh Hukuk mahkemesinin 06.12.2016 Tarih 2016/316, 2016/707 E.K. Sayılı kararında; Kira tespit istemli davada taraflar arasındaki 10.03.2010 Başlangıç tarihli 2 yıl süreli ve artış şartlı kira sözleşmesi olduğundan 10.03.2016 Tarihinde başlayacak yeni dönem için 20.04.2016 tarihinde açılan davada 3.000.00 TL olarak tespitine dair verilen karara karşı yapılan istinaf başvurusu üzerine taraflar arasındaki sözleşmenin 10. Maddesinde kira artış usulü öngörülmüş olup açılan davanın kira bedeli istenen dönem içinde açılması sebebiyle HMK 353/1-b-2 maddesi gereğince İstinaf kanun yolu başvurusunun kabulüne İlk derece mahkemesi tarafından tespit edilen aylık kiranın üzerinden hak ve nesafet indirimi yapılarak 10.03.2016 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 2.640,00 TL olarak belirlenmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir.

... Bölge Adliye Mahkemesi 35. Ve 36. Hukuk dairelerinin benzer olayda verdikleri kesin nitelikteki kararları arasında uyuşmazlık bulunduğundan bu uyuşmazlıkların 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 35/1-3 maddesine göre giderilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Bilindiği üzere; 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 artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.

Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur. (TBK m.345 )

Her iki davaya konu olan kira sözleşmeleri konut ve çatılı iş yeri kira türüne ilişkin olup iki yıl sürelidir. Sözleşmede ilk yılın kira bedeli belirlendiği halde sözleşmenin 10. maddesinde "...ikinci yıl kira parası ... Ticaret Odası Tüketici Fiyat Endeksi artışı baz alınarak tespit edilecektir " düzenlemesi mevcuttur. Dairemizin istikrarlı uygulamasına göre kira sözleşmelerinde tarafların belirledikleri ilk yılı ilişkin kira bedelinde sonraki kira yılları için artışlı olarak belirlenmesi veya sözleşmede sonraki yılın kirasında artış usulünü kararlaştırmış olmaları kira sözleşmesinin süresi sonrasındaki yenileme dönemleri için kira bedelinin yenilenen dönemlerde artırılacağına dair taraflar arasında bir artış iradesi olduğunun kabulünü gerektirir. Sözleşmedeki tarafların artış iradesi ise kira tespit davalarının yeni dönemin başlangıcından en geç 30 gün öncesinde dava açılması veya bu süre öncesinde yazılı bildirim yapılmasının hukuksal önemini ortadan kaldırır. Sözleşmede tarafların yeni dönem kirası bakımından artış iradesini ortaya koymaları halinde davanın tespit konusu yeni dönem içinde açılması yeterli olacaktır.

İhtilaf konusu sözleşmelerin 10. Maddelerindeki "...ikinci yıl kira parası ... Ticaret Odası Tüketici Fiyat Endeksi artışı baz alınarak tespit edilecektir " düzenlemesi kira parasının tespiti davası bakımından kira artış şartı olarak kabulü gerektiği gözetilerek karar verilmesi gerekeceğine göre; ... Bölge Adliye Mahkemesinin 35.Hukuk Dairesi ile 36. Hukuk dairesinin kesin kararları arasındaki uyuşmazlığın bu çerçevede giderilmesi gerekmiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle, uyuşmazlık konusu sözleşmelerin 10. maddesindeki "...ikinci yıl kira parası ... Ticaret Odası Tüketici Fiyat Endeksi artışı baz alınarak tespit edilecektir " şeklindeki düzenlemelerinin kira bedelinin belirlenmesi davasında kira bedelinin artırılacağına ilişkin artış hükmü olarak kabulü ile ... Bölge Adliye Mahkemesi 35. ve 36. Hukuk Dairelerinin kesin kararları arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlıklarının bu şekilde giderilmesine, kesin olarak 06.03.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.