

BAL

YARGITAY

İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME

BÜYÜK GENEL KURULU KARARI

ESAS : 1965/5

KARAR : 1965/5

TARİH : 07/07/1965

Gayrimenkul kiralari hakkındaki 6570 numarali Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesince 26/Mart/1963 tarih 1963/3 esas 67 karar sayili karariyla Resmi Gazete 31/Mart/ 1963 gün ve 11416 sayili) iptal edilmesi üzerine sözü edilen kanunda kira paralarinin sınırlandırılması ile ilgili hükümlerde ortaya çıkan boşluğun ne şekilde doldurulacağını belirlen 18/11/ 1964 tarih 1964/2 esas 4 karar sayili içtihadı Birleştirme Hukuk Bölümü Genel Kurulu kararının (Resmi Gazete 27/Kasım/1964 tarih 11867) ışığı altında açılan aylık kira parasının tespiti davalarında asliye ve sulh hukuk mahkemelerinin görevleri konusunda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ilamı ile Üçüncü Hukuk Dairesi ilamı arasında içtihad aykırılığı bulunduğu Üçüncü Hukuk Dairesi Başkanlığından Birinci Başkanlığa gönderilen 14/6/1965 tarihli yazıda söz konusu edilmiş, işin içtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunda görüşülüp karara bağlanması istenmiştir. İşbu yazı ve ilişkili ilamlar Büyük Genel Kurulla tevdi edilmiş olmakla okundu. Giderilmesi gereken içtihad aykırılığı bulunduğuyla oybirliğiyle karar verildikten sonra işin esası görüşüldü :

1 - Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 17/2/1965 tarih 706/D-3. E. 77 K. sayili ilamında; "açılacak olan bir eda davasında, bu dava hangi mahkemede görülecek ise, buna bağlı olan bir tespit davasının da aynı mahkemede açılması asıldır. 6570 sayili Yasanın 10 uncu maddesinde bu yasaya göre açılacak kiracı çıkarma davalarına sulh mahkemelerinde bakılacağı ve miktarı ne olursa olsun kiracı çıkartma davaları ile beraber açılmış bulunan kara parası ve tazminat davaları hakkında sulh mahkemelerinin görevli bulunduğu esas kabul edildiğine göre, böyle, bir davaya ilişkin tespit davasına da sulh mahkemesince bakılması gerekmektedir. Gerçekten yasa koyucu, 6570 sayili Yasanın uygulanmasına ilişkin olan davaların, genel esaslara aykırı olarak sulh mahkemesinde görülmesini öngörmekle bu türlü kira davalarının bir an önce sonuçlanmasını amaç edinmiştir. Buna göre aylık kiranın tespitine ilişkin davanın, aylık kiranın tutarının 1000 liradan az olması halinde sulh mahkemesinde görülmesi dahi bir tarafa

Adres : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:12/2 Nivo Ataköy B Blok No:99 Bakırköy/İstanbul

Tel : 0 (212) 909 86 34

E-Mail : info@ballawfirm.com

Web : www.ballawfirm.com

BAL

birakılarak yıllık kira tutan üzerinden görev yönünden karara bağlanması hukuka uygun olmaz. Davacı bu davada, yıllık kiranın değil aylık kiranın belirtilmesini istemiş ve dava dilekçesinde bir miktar göstermemiştir. Davalıya tebliğ edilen ihtarnamede aylık kiranın 150 lira olduğu açıklanmış ve mahkemece, bu miktar üzerinden aylık kiranın tespitine karar verilmiş bulunduğuna göre, direnme kararı bu yönlerden yasaya ve usule uygun bulunmaktadır." gerekçesiyle aylık kira bedeli esas almak suretiyle açılacak tespit davalarının kabulüyle göre konusunun davada tespiti istenilen aylık kira miktarına bakılarak belli edilmesi gerektiğini kabul etmiştir.

Yargıtay Üçüncü Hukuk Dairesi ise 13/5/1965 tarih ve 2998 E. 222, K. sayılı ilamıyla: "Borçlar Kanununun 248 inci maddesi uyarınca kira bedelinin kira süresinin karşılığı olarak ödenecek para bulunduğuna ve bu paranın aylık, altı aylık veya yıllık olarak ödenmesi, aylık ödenen paraya bağımsız kira bedelli olmak niteliğini veremeyeceğine ve aynı Kanunun 88 inci maddesi ile 257 inci maddelerinden dahi bu ödeme şeklinin bir taksit niteliğinde olduğunu gösterdiğine ve dava konusu kira bedelinin tespitine ilişkin bulunduğuna göre, 6570 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca bir yıl süre ile uzatılmış kiralarda bir yıllığın karşılığı paranın kira parası olarak, tespiti gerekeceğine ve bir aylık (kira karşılığı para, kira parasının on ikide biri olması yönünden, bu konudaki dava (kısmi dava) niteliğini taşıyacağına ve kira parasının tamamı nızalı olduğuna göre Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca, kira süresinin karşılığı olan bir yıllık kiranın tutarının mahkemenin görevini belli etmekte esas alınması gerekeceğine..." gerekçesiyle görev konusunda bir aylık değil, bir yıllık kira parası tutarının esas alınması gerektiğini kabul eylemiştir.

2 - Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ilamıyla Üçüncü Hukuk Dairesi ilamı arasında asliye ve sulh hukuk mahkemelerinin görevlerini belirtmek bakımından aylık kira parasının mı yoksa senelik kira parasının mı göz önünde tutulacağı yönünden içtihat aykırılığı bulunmaktadır. Hukuk Genel Kurulu ilamında bu konuda aylık kira parasının göz önünde tutulması içtihat edildiği halde Üçüncü Hukuk Dairesi ilamında senelik kira parasının esas tutulması kabul olunmuştur.

Aylık kira parası belirtilmeksizin mevsimlik veya senelik kira parası üzerinden yapılan kira sözleşmeleri tartışma konusunun dışında kalmaktadır.

Aylık kira parası belirtilmeksizin mevsimlik veya senelik kira parası üzerinden yapılan kira sözleşmeleri tartışma konusunun dışında kalmaktadır.

Adres : Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:12/2 Nivo Ataköy B Blok No:99 Bakırköy/İstanbul

Tel : 0 (212) 909 86 34

E-Mail : info@ballawfirm.com

Web : www.ballawfirm.com

BAL

3 - Tespit davası, eda davasının öncüsü durumundadır. Henüz şartları tamam olmadığı için açılmayan eda davası için ilerideki hukuki ilişğinin belli edilmesi bakımından kesin delil olarak kullanılmak üzere tespit davası açılabilir. Tespit davası, ileride açılacak ve fakat henüz şartları bulunmadığından açılmayan kira alacağı davasını hazırlamak amacını güder. Aylık kiranın miktarı belli edildiği takdirde, muaccel kira paralarının gerek mahkemede dava yoluyla ve gerekse icrada takip konusu yapılmak suretiyle tahsili yoluna gidilmesi mümkün hale gelir. Üzerinde durulacak konu aylık kira parasının bilinmesidir. Aylık kira bilindiği takdirde kira sözleşmesinden kira, parasına ilişkin kısmının tamamlanması, ödenmeyen kira paralarının tahsilinin istenmesi, kiracının, kira parasını ödememesi sebebiyle mütemerrit duruma düşürülmesi mümkün olur. Kira parasının aylık miktarı kesinleşince tutarı üzerinden çelişmezlik söz konusu olamaz. Bu suretle tespit davası ile güdülen amaç elde edilir.

6570 sayılı Kanunun kabul ettiği ilkelerde gerek kira parası ve gerekse tahliye davaları özellikle ve öncelikle bitirilmesi öngörülmüştür. Bir davanın öncelikle bitirilmesi en kısa ve en az külfetli yargılama usüllerinin uygulanması ile ve davayı en az masrafla görülmesini sağlayacak yargı yerine getirmekle mümkün olur. Bu yönden tespit davalarında görevin aylık kira parası göz önünde tutularak belli edilmesi sözü edilen kanunun ilkelerine ve amacına uygun düşer.

Aylık kira parası üzerinden yapılan sözleşmelerin süreleri ne olursa olsun tarafların aylık kira parasını ön planda tuttıkları bir gerçektir. Aylık kira parasının tespitine ilişkin davada aylık kira parasına bakılarak görevi belirtmek nizam niteliğinde de uygun olur. Sonuç :

Gayrimenkul kiralalarına ait 6570 (sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmiş olması (dolayısıyla aylık kira parasının belirtilmesi için kiralayan veya kiracı tarafından açılacak tespit davalarında aylık kira parası göz önünde tutularak asliye ve sulh hukuk mahkemelerinin görevlerinin belli edilmesi gerektiğine ve Hukuk Genel Kurulu görüşünün yerinde olduğuna, birinci toplantıda 25 oya karşı 55 oyla ile mevcudun üçte iki çoğunluğu ile 7/7/1965 gününde karar verildi.