

BAL

YARGITAY

İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME

BÜYÜK GENEL KURULU KARARI

ESAS _____ : 1966/19

KARAR _____ : 1966/10

TARİH _____ : 21/11/1966

Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira parasının tespiti davalarında Yargıtay Üçüncü ve Dördüncü Hukuk Daireleri ilamları arasında içtihat uyumsuzluğu bulunduğu bildirilerek daire ilamları ve daire başkanlıklarının yazılı mütalaaları Yargıtay Hukuk Kısmı içtihadı Birleştirme Genel Kuruluna tevdi edilmekle 31/10/1966 Pazartesi günü saat 14.30 da yapılan toplantıda ilamlar ve yazılı mütalaalar okundu. Raportörün sözlü açıklamaları dinlendi. Konuşmalar yapıldı. Konuşmalar aynı gün çalışma saati sonuna kadar bitmediğinden toplantı başka güne bırakıldı. Bu kez toplantının 7/11/1966 Pazartesi günü saat 14 te yapılması Birinci Başkanlıkça tensip olunarak Hukuk, Ticaret, İcra ve İflas Daireleri Başkanlıklarına yazı ile bildirildiği gibi ayrıca bu daireler başkan ve üyelerine şifahen tebliğ olunduktan sonra belli gün ve saatte genel kurul salonunda toplantı açıldı. Toplantı yeter sayısı ancak saat 15 te mümkün olabildiğinden bu saatte konuşma ve görüşme başladı. Söz alanlar konuştuğundan sonra :

- 1) Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira parasının tespitine ilişkin davanın görülebilmesi için kira süresinin bitmesinden önce 15 güne tekaddüm eden bir zamanda kiracıya ulaşabilecek şekilde kira parasını arttırma isteğinin kiralayan tarafından ihbar edilmesi lazım gelip gelmediği;
- 2) Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılmak istenen ve kira parasını tespit davasının belli bir zamandan önce açılması icap edip etmediği;
- 3) Kiralayan tarafından kiracı aleyhine istihsal edilen kira parasının tespiti ilamlarının kiracı hakkında büküm ifade edeceği tarihin, diğer bir ifade ile bu gibi ilamlarda belirtilen yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğinin tespit ilamlarında gösterilmesi gerekip gerekmediği;

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

4) 6570 sayılı Kanununun iki ve üçüncü maddelerinin İptaline dair Anayasa Mahkemesi kararının yürürlük tarihi olan 26/9/1963ten sonra yapılan kira akitlerinde kira parasının sınırlı olup olmadığı, bu gibi kira akitleri karşısında kiralayanın kira süresinin hitamında kiracı aleyhine yeni dönem için kira parasının tespiti davası açabilip açamayacağı;

Hususlarında Üçüncü ve Dördüncü Hukuk Daireleri ilamları arasında içtihat uyumsuzluğu bulunduğu oybirliğiyle kararlaştırıldıktan sonra kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan tespit davalarına münhasır olmak üzere her bendin esas görüşüldü. Oylama yapıldı. Neticede;

1) Dördüncü bentte söz konusu edilen uyumsuzluk hakkında: 6570 sayılı gayrimenkul kiralaları hakkındaki Kanununun 2 ve 3 üncü maddelerini iptal eden Anayasa Mahkemesi kararına yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılmış olan gayrimenkul kira akitlerinde kararlaştırılan kira bedelleri hakkında kiralayan tarafından kiracı aleyhine kira süresinin hitamından sonraki dönem için kira parasının tespiti davası açılabileceği mevcudun üçte ikisini aşan çoğunlukla kararlaştırıldı.

2) Yukarıda 1, 2, 3 üncü bentlerde yazılı uyumsuzluk hakkında yapılan oylamada bir görüş üzerinde üçte iki çoğunluk sağlanamadı. Bu sebeple bu hususlarda ikinci görüşme ve oylama yapılmak üzere toplantıya saat 18.30 da son verildi. 7.11.1966.

AYKIRI GÖRÜŞ

BAL1, BAL26 :

Tespit davası açılmaz.

İkinci Görüşme : 16.11.1966

Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira parasının tespiti davalarında Yargıtay Üçüncü ve Dördüncü Hukuk Daireleri ilandan arasında dört noktada içtihat uyumsuzluğu bulunduğu 7/11/1966 Pazartesi günü saat 15 te yapılan ilk toplantıda kararlaştırılmış, bunların esasına girilmiş ve birinci oylamaları yapılmış, o tarihli kararın dördüncü bendinde belirtilen uyumsuzluk hakkında mevcudun üçte ikisini aşan çoğunluk elde edilmiş, diğer bentlerde yazılı uyumsuzluklar hakkında bir görüş üzerinde yeter oy sayısı sağlanamamış ve durum 7/11/1966 tarihli kararda belirtilmiştir. Yeter oy sayısı

BAL

sağlanamayan hususlar hakkında tekrar görüşme ve oylamanın 16/11/1966 Çarşamba günü saat 14,30 da yapılması tensip olunarak dairelere yazı ile kurul üyelerine ayrıca şifahen bildirildi. Belli gün ve saatte 50 zatın iştirakiyle görüşmeye başlandı. Neticede :

Geçen kararın birinci bendinde söz konusu edilen uyuşmazlık hakkında kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan ve kira parasının tespitine ilişkin davanın görülebilmesi için kiralayan: tarafından davadan önce kiracıya ,bir ihbar veya ihtar yapılması gerekmediğine 21 muhalif oya karşı 29 oyla ve hazır bulunanların mutlak ekseriyetiyle 16/11/1966 tarihinde karar verildi. Diğer iki maddenin ikinci görüşmesi için vakit kalmadığından onlar hakkında başka bir gün görüşme ve oylama yapılması tensip edildi. 16/11/1966

AYKIRI GÖRÜŞLER

BAL5, BAL2, BAL3, BAL4, BAL6, BAL7, BAL8, BAL9, BAL10, BAL11, BAL12, BAL13, BAL14, BAL15, BAL16, BAL17, BAL18, BAL19, BAL20, BAL21 :

İhbara lüzum yoktur.

Üçüncü Görüşme : 21.11.1966

Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira parasının tespiti davalarında Yargıtay Üçüncü ve Dördüncü Hukuk Daireleri ilamları arasında dört noktada içtihat uyuşmazlığı bulunduğu 7/11/1966 Pazartesi günü yapılacak ilk toplantıda kararlaştırılmış, bunların esasına girilmiş, birinci müzakere ve oylaması yapılmış ve o tarihli kararın dördüncü bendinde belirtilen uyuşmazlık hakkında mevcudun üçte ikiyi aşan çoğunluk elde edilmiş, diğer bentlerde yazılı uyuşmazlıklar hakkında bir görüş üzerinde yeter oy sayısı sağlanamamış, ikinci müzakere ve oylamaya bırakılmış, ikinci müzakere ve oylamaya 16/11/1966 Çarşamba günü saat 14.30 da başlanmış birinci bentte belirtilen uyuşmazlık hakkında mutlak ekseriyetle karar verilmiş ve vakit kalmadığından diğer iki bendin ikinci müzakere ve oylaması başka bir güne bırakılmış, durum 7/11/1966 ve 16/11/1966 tarihli kararlarda belirtilmiştir. Bu defa ikinci müzakere ve oylamaya 21/11/1966 Pazartesi günü saat 14,30 da devam olunması tensip edilerek Hukuk,Ticaret ve İcra İflas Dairelerine yazı ile ve başkan ve üyelere şifahen bildirilmiştir. Belli günde ve saat 15 te (45) zatın huzuru ile görüşmeye başlandı. Yapılan görüşme ve oylama sonunda :

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

1 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhine kira parasının tespiti için her zaman dava açılabileceği, diğer bir ifade ile bu-davanın kira dönemi başlangıcına nazaran belli zamandan önce veya sonra açılması zorunluğu bulunmadığı, dava tarihi davanın incelenme yeterliliği bakımından ehemmiyeti haiz olmayıp karar altına alınan yeni kira parasının hangi tarihten itibaren kiracıyı İlzam edeceği hususunda ehemmiyet arz ettiği,

2 - Kiralayan dava dilekçesinde tespit edilecek yeni kira parası ile kiracının sorumlu olmaya başlayacağı tarihin dahi karar yerinde belirtilmesini istemiş ise mahkeme kira parasını tespit etmekle beraber bunun kiracı hakkında hüküm ifade edeceği tarihi, diğer bir ifade ile yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğim karar yerinde göstermesi gerektiği, kiralayanın o yolda bir isteği bulunmadığı takdirde mahkemenin yeni kiranın hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğini belirtmesine lüzum ve mahal olmadığı,

3 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira bedelinin tespiti davasında tespit edilecek yeni kira parasının o davaya ait arzuhalin kiracıya tebliğini takip eden kira dönemi için kiracıyı ilzam edeceği, ancak arzuhalin tebliğ tarihi ile yeni kira döneminin başladığı tarih arasında 15 günden fazla bir sürenin geçmiş olması gerektiği, bu fazla sürenin ise en az kiracı için düşünüp 15 günlük süreden önce mecuru tahliye edeceğini yazı ile kiralayana bildirmesine yetecek kadar olması icap ettiği, dava arzuhali bu süreden sonra kiracıya tebliğ edilmiş olursa kiracının tespit edilen yeni kira parası ile bir sonraki kira dönemi için sorumlu olacağı her bent hakkında değişik olmak üzere hazır bulunanların mutlak ekseriyeti ile 21/11/1966 tarihinde karar verildi.

AYKIRI GÖRÜŞLER

BAL2 (4: HD. Bşk.) :

1 - Tespit davası 6570 sayılı Kanununun 11 ci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL3 (5. HD. Bşk.) :

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

Tespit davası 6570 sayılı Kanununun 11 nci maddesine göre kira süresinin bitiminden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akdi feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

BAL28 (7. HD. Bşk.) :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL22 (1. HD. Bşk.) :

Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır. C. Poyrazoğlu, A. Ataişık :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur oyundayız.

BAL27 :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL4 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11. maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir, onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL

3 - Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL29 :

1 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihini gösterilmesi lazımdır.

2 - Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL23 :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL6 :

Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL30, BAL31, BAL7 :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem başından itibaren tesbit geçerli olur oyundayız.

BAL32, BAL33 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni. dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

BAL

2- Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

3 - Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum, yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren teshil geçerli olur oyundayız.

BAL34 :

Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için. dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

BAL35 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL36:

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL37 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararında kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL

BAL24 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

BAL10 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz; Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL1 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL13, BAL38, BAL39 :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur oyundayız. Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL15 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. "Çünkü 15 güne kadar kiracı akdi feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönem başlamasından itibaren açılabilir.

BAL

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL25 :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL26 :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 .günlük müddete lüzum, yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL40 :

Tespit davasının dilekçesinin tebliğ günü ile kira süresinin bitimi tarihi arasında 15 günlük müddete lüzum yoktur. Kira süresinin bitim gününe kadar tebligat yapılması halinde o yeni dönem basından itibaren tespit geçerli olur.

BAL18 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

2 - Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır.

BAL

BAL20, BAL21 :

1 - Tespit davası 6570 sayılı K. nun 11 inci maddesine göre kira süresinin bitmesinden 15 gün önce açılmaz. Çünkü 15 güne kadar kiracı akti feshedebilir. Onun için dava fesih hakkının bitmesinden sonra yani hukuken yeni dönemin başlamasından itibaren açılabilir.

- Kararda kiracıyı ilzam edecek tarihin gösterilmesi lazımdır oyundayız.

BAL41 ;

1 - Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının ikinci maddesi, kira parasının tespitine ilişkin kararın hangi tarihten itibaren yürürlüğe gireceğini hedef tutmaktadır. Bir kararın yürürlüğe gireceği tarih, bilimce çözümlenmiş ve dolayısıyla kararsızlık uyandırmaması gereken bir yöndür. Bu itibarla kiracının sorumlu olacağı tarihin karar yerinde gösterilmesi, bu hususta istek olsun, ya da olmasın gerekmez.

2 - Yargıtay içtihadı birleştirme kararının üçüncü maddesi ise, hukuki anlayış bakımından, kira parasının tespitine ilişkin kararın hangi tarihte yürürlükten kalkacağı anlamına gelmektedir. Kira parasının tespitini amaç güden bir dava, hukuki mahiyetçe, çekişmesiz yargı çevresine girer ve verilen karar, ancak şartların değişmesi zorunluluğunun doğması sonucunda yeni bir kararla kalkar. Anayasa Mahkemesinin iptale ilişkin kararının ruhu da bunu göstermektedir. Bu sebepte kira bedelinin belirtilmesine ait karar, böyle bir zorunluk sonucunda aynı konuda yeni bir karar alınıncaya kadar devam eder.

Asıl Karar : 21.11.1966

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi sebebiyle kanunda meydana gelen boşluğun, iptal kararı yürürlüğe girmesine rağmen, yasama organı tarafından doldurulmamış olması karşısında kiralayan ile kiracı arasındaki anlaşmazlıkların çözümünü sağlamak amacı ile itihaz olunan 18/11/1964 gün ve 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararı ile "taşınmaz mal kiralarına ilişkin 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptali kararının. yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira akti süresinin sözü edilen iptal kararının yürürlüğe girmesinden. sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde aktin kira parasına ilişkin hükmü yenilenmeyip diğer hükümlerinin yenilenilmiş olduğuna, kira parasının sınırlandırmasına ilişkin boşluğun bilirkişice tespit edilecek

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

olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları, hak ve nasafet uyarınca bilirkişi tarafından belirtilecek kira parası esas alınarak hakim tarafından doldurulması gerektiği" kabul olunmuş, iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılmış kira sözleşmeleri hakkında içtihat uyuşmazlığı kurula aksetmediği için o cihet tartışma yapılamamış idi. Bu defa kira parasının tespiti davaları ile ilgili olmak üzere Yargıtay Üçüncü ve Dördüncü Hukuk Dairelerine ait ilamlar arasında içtihat aykırılığı bulunduğu bildirilmiş, ilgili ilamlar ve daire başkanlarının yazılı mütalaaları Yargıtay içtihadı Birleştirme Hukuk Kısmı Genel Kuruluna tevdi edilmiş olmakla 31/10/1966 ve 7/11/1966 tarihlerinde yapılan toplantılarda ilamlar ve yazılı mütalaalar okunmuş, müzakere yapılmış ve önce ilamlar arasında içtihat uyuşmazlığı bulunup bulunmadığı oylanmış, neticede :

1 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira parasının tespitine ilişkin davanın görülebilmesi için kira süresinin bitmesinden önceki onbeş güne tekaddüm eden bir zamanda kiracıya ulaşabilecek şekilde kira parasını arttırma isteğinin kiralayan tarafından ihbar (ihtar) edilmesi lazım gelip gelmediği;

2 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhinde açılmak istenilen kira parasını tespit davasının belli bir zamandan önce açılması icap edip etmediği;

3 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhinde istihsal edilen kira parasının tespiti ilamlarının kiracı hakkında hüküm ifade edeceği tarihin, diğer bir ifade ile bu ilamlarda belirtilen yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğinin, tespit ilamlarında gösterilmesi gerekip gerekmediği;

4 - 6570 sayılı Kanununun 2 ve 3 üncü maddelerinin iptaline dair Anayasa Mahkemesi kararının yürürlüğe girdiği 26/9/1963den sonra yapılan kira akitlerinde kira parasının sınırlı olup olmadığı, bu gibi kira akitleri karşısında kiralayanın kira süresinin hitamında yeni dönem için kira parasının tespiti davası açabilip açamayacağı;

Hususlarında ilamlar arasında içtihat aykırılığı bulunduğu kararlaştırılmış işin esasına girilmiş, birinci görüşme ve oylama yapılmıştır. Yukarıda işaret edildiği üzere kurula tevdi edilen ilamlar kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan ve kira parasının arttırılmasını hedef tutan davalarla ilgili bulunmaktadır. Kiracı tarafından kiralayan aleyhine açılmış ve kira parasının indirilmesini hedef tutan davalarla ilgili ilamlar arasında içtihat uyuşmazlığı söz konusu olmadığı ve o yoldaki ilamlar kurula tevdi edilmediği için görüşme, konuşma, oylama ve karar kiralayan tarafından açılan tespit davalarına

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

hasredilmiştir. Bu kararın gerekçesinde tespit davasından bahsedilirken kiralayan tarafından açılan davalara hasren mütalaa beyan edildiği anlaşılmalıdır. Birinci görüşme ve oylamada yukarıda 4 numaralı bentte yer alan husus hakkında kanunun aradığı üçte iki oyçoğunluğu sağlanmış, aynı gün diğer bentler hakkında yeterli oy temin edilememiş, bunların ikinci konuşma ve oylaması başka bir güne bırakılmıştır. 16/11/1966 günü kurul tekrar toplanmış, ikinci konuşma ve oylamaya devam edilmiş, bir numaralı bentte yazılı husus mevcudun salt çoğunluğu ile çözümlenmiş, diğer kısımların ikinci müzakere ve oylaması başka güne bırakılmıştır. 21/11/1966 günü yapılan toplantıda da geri kalan hususların ikinci müzakere ve oylaması yapılmış, mevcudun salt çoğunluğu ile karara bağlanmıştır.

Kurula tevdi edilen ilamlarda kira bedelinin tespitine ilişkin davanın bir (tespit davası) olduğu belirtilmiştir. 18/11/1964 gün ve 2/4 sayılı ve 7/7/1965 gün ve 5/5 sayılı içtihadı birleştirme kararlarında dahi kira bedelinin tespitini hedef tutan davaların aynı nitelikte olduğu kabul edilmiştir.

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki 6570 sayılı Kanunun yürürlükte bulunan 11 inci maddesi uyarınca kiracı kira müddetinin bitiminden en az onbeş gün evvel mecuru tahliye edeceğim yazı ile kiralayana bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır. Bu hüküm kiralayanın kira müddetinin bitiminde mecurun tahliyesini istemek hakkım sınırlamaktadır. Aynı kanunun 9 uncu maddesi ile de kira mukavelelerinde bu kanunun kira bedellerini tayine müteallik hükümleri uyarınca kiracı aleyhine değişiklik yapılabileceği kabul edilmiştir. Kira bedellerinin tayini ile ilgili 2 ve 3 üncü maddelerin iptali üzerine 9 uncu maddede söz konusu edilen değişiklik yukarıda bahsi geçen içtihadı birleştirme kararı uyarınca yapılabilecektir.

1 - Kurulda 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin iptaline dair olan kararın yürürlüğe girdiği tarihten sonraki kira sözleşmeleri hakkında tespit davası açılabilip açılmayacağı konusunda şu görüşler ileri sürülmüştür, a) Bir görüşe göre 18/11 1964 gün ve 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararı kiraların sınırlı olduğu esasını kabul etmiştir. 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin iptaline ilişkin Anayasa Mahkemesi kararında da sınırlılığın kaldırılmasını esas tutan bir ilke bulunmamaktadır. Anayasa Mahkemesinin 14/9/1965 gün. ve 127/47 sayılı kararı kiraların halen sınırlı olduğu yönünü benimsemiştir. 18/11/1964 gün ve 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararında yer alan (26/9/1963 yılından önce yapılmış sözleşmeler) deyimini bu tarihten sonra yapılmış sözleşmelerin sınırsız kira esasına göre düzenlendiği anlamına gelemez. O kararın görüşmesinde 26/9/1963 den önce yapılmış sözleşmelerle ilgili ilamlar söz konusu edildiği için görüşmeve karar o sözleşmelere hasrolunmuştur. Bu cihet o kararın

BAL

gerekçesinde açıklanmıştır. Diğer görüşe göre: 18/11/1964 günlü 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararının 26/9/1963 gününden sonra yapılmış kira sözleşmelerine şümulü bulunmamaktadır. O sözleşmeler serbest irade ile yapılmış olması bakımından kabul edilen kira parası şartı sınırlanmaya tabi tutulamaz. Ancak değişen şartlar karşısında Borçlar Kanununun 365 inci maddesine kıyasen hakim müdahalesi söz konusu olabilir. Bu itibarla 26/9/1963 den sonraki sözleşmeler için tespit davası 2 ve 3 üncü maddelerden doğma boşluğun doldurulması zımında değil. Borçlar Kanununun 365 inci maddesine kıyasen açılacak bir dava ile mümkün olur.

2 - Kurulda tespit davasının kabulü için daha önce kiracıya ihbar (ihtar) lazım gelip gelmediği konusunda başlıca iki görüş ortaya atılmıştır: a) Görüşlerden biri kanunun 11 inci maddesine dayanmaktadır. Kiracının fesih hakkını kullanma imkanı mevcut olduğu süre zarfında kiralayan eski kira bedeli ile kiracının mecurda oturmasına razı olmadığını kiracısına bildirmemiş ise kiracı eski kira parası ile sözleşmenin devam edeceği kanısını taşıyarak fesih hakkını kullanma imkanından faydalanmayacaktır. Kira süresinin bitmesine onbeş günden daha az bir zaman kalmış ise artık sözleşme sonraki dönem için aynı kira parası üzerinden yenilenmiştir. Şu halde kira parası bakımından bir boşluk meydana gelmemiştir. 18.11.1964 günlü içtihadı birleştirme kararına göre tespit davası, sözleşmede boş kalan kira parası şartının doldurulması sebebi ile açılabilir. Kira parası bakımından bir boşluk meydana gelmemiş ise tespit davası açılmayacaktır. Böyle bir boşluğun meydana getirilmesi için kiralayan tarafından kiracıya kira bedelinin arttırılması hedef tutan bir irade beyanının zamanında ulaştırılması lazımdır. Aksi takdirde kiracı sözleşmede kalarılan eski kira parası ile mecuru kullanmakta devam edecektir. Kiralayanın o yoldaki irade beyanı kira süresinin bitmesinden onbeş gün önceye tekaddüm eden bir zamanda kiracıya ulaştırılmış ise zamanında yapılmış bir ihbar sayılabilir, b) Görüşlerden diğeri, kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin iptal edilmiş olmasına rağmen 9 uncu maddesinin yürürlükte bulunduğu dayanmaktadır. 11 inci madde uyarınca kira sözleşmesi bir yıl uzatılmış sayılırsa da 9 uncu madde uyarınca kira bedellerini tayinine müteallik hükümler istisna teşkil eder. ihbar (ihtar) yapılmamış olsa dahi sonraki dönem için kira parası bakımından bir boşluk husule gelecektir. Bu boşluğun hakim tarafından doldurulması lazımdır. 11/11/1959 gün ve 13/28 sayılı içtihadı birleştirme kararında yer alan ihbar şartı eda davalarını amaç tutar. Bu karar o tarihte yürürlükte bulunan hükümler uyarınca arttırılan kira parası ile kiracının hangi tarihten sonra sorumlu olacağını belirtmektedir. 6570 sayılı Kanun ve 7/7/1965 tarih ve 5/5 sayılı içtihadı birleştirme kararı bu gibi davaların en kısa ve en az külfetli yargılama

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

usullerine tabi tutulmasını öngörmüştür. Bu amaçlar göz önünde tutulursa tespit davasının kabulü için ihbar gibi formalitenin aranmaması icap eder.

3 - Kurulda tespit davasının belli bir tarihten önce veya sonra açılması lazım gelip gelmediği konusunda iki görüş belirlemiştir. a) Birinci görüş: 6570 sayılı Kanununun 11 inci maddesi ile sözleşmenin bitmesinden en az onbeş gün önce kiracı kiralayana mecuru boşaltacağını yazı ile bildirmediği takdirde akit kendiliğinden bir sene uzar. Kiracının yukarıda sözü edilen fesih hakkını kullanma imkanın elinde bulundurduğu sürece ilerisi için tarafları ilzam eden kira sözleşmesinden söz edilemez. Tespit davası kira sözleşmesinde boş kalan kira şartını doldurmayı amaç tutar. Hal böyle olunca, taraflar arasında ileride gerçekleşmesi şüpheli hukuki bir münasebet tespit davasına konu olmamalıdır. Tespit davası, var olan hukuki münasebetler için açılabilir. Kiralayan ile kiracı arasında sonraki dönem hakkında henüz hukuki bir münasebetin var olduğunu beyan etmek zamanı gelmemiştir. Bu takdirde tespit davasında bulunması zaruri olan hukuki menfaat unsuru da düşünülemez. Bu itibarla sözleşmenin bitmesinden 15 gün öncesine kadar, sonraki döneme ait .kira bedeli için tespit davası açılmaz. Bu dava ancak, kira dönemin bitmesinden önceki onbeş günden, yani kiracının tahliye iradesini beyan etmek ihtimali ortadan kalktıktan ve sözleşme hukuken yenilenmiş sayıldıktan sonra açılabilir, b) İkinci görüş şu yoldadır: Kira tespiti davalarında ihbar (ihtar) a lüzum olmadığına göre bu gibi istekler her zaman dava konusu yapılabilir. Bu hal ihbarı kabul etmeyen hukuki görüşün tabii bir sonucudur. Kiracının kira süresinin bitmesinden en az onbeş gün öncesine kadar sözleşmeyi yenilemeyeceğini ve mecuru tahliye edeceğini bildirmesi halinde konusu ortadan kalkan tespit davası neticesiz kalır. Böyle bir halin gerçekleşmesi ihtimali endişesi ile açılmış bir dava inceleme şartından yoksun sayılamaz. Kiracının mecuru tahliye edeceğini bildirmesi istisnai bir durumdur. Kiracı tespit davası sırasında davranışlarıyla tahliye hakkındaki niyet ve maksadını açığa vurmak imkanına sahiptir. Kaldı ki bu dava ile tespit edilecek bedelin sonraki kira dönemi için tarafları bağlayacağı göz önünde tutulduğu takdirde davanın incelenip bir karara bağlanmasında sakınca düşünülemez. Kiracı tahliye edeceğini beyan yetkisini zamanında kullanır ve sözleşmenin yenilenmesine engel olur ise, davanın konusu kalmayacak, yargılama .gideri davacı üzerinde bırakılacaktır. Halbuki, böyle olunca, kiracıyı korumayı hedef tutan aksi görüş temelsiz kalır.

4 - Kurulda, tespit kararında belirtilen kira parası ile kiracının hangi tarihten itibaren sorumlu tutulacağı hususunun karar yerinde belirtilmesi lazım gelip gelmediği konusunda iki görüş ileri sürülmüştür, a) Bir

BAL

görüŖe göre: Kiranın tespiti isteği ile tespite iliŖkin kararın hüküm ifade edeceği tarihin belirtilmesi isteği ayrı ayrı konulardır. Kiralayan açtığı tespit davasında bu tarihin belirtilmesini istememiŖ ise mahkemenin kendiliğinden bunu belirtmesi istekten fazlaya hüküm vermek niteliğindedir. Bu hal Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 74 üncü maddesine aykırı düşer. Esasen sözleşmenin baŖı ve sonu belli bulunuyorsa ve bu cihet taraflar arasında niza konusu yapılmamıŖ ise, tespit edilecek kira parası ile kiracının sorumlu tutulacağı tarihin tespit kararında gösterilmesinde hukuki fayda bulunmamaktadır, b) İkinci görüşe göre: Tespit kararında geçerlik tarihinin belirtilmesinde zaruret vardır. Bu hal icra işlemlerinde kolaylık sağlayacağı gibi, orada itiraza uğrama ihtimalini de ortadan kaldıracaktır. Kira parasının tespit isteği içine verilecek kararının hüküm ifade edeceği tarihin belirtilmesi isteği de girer. Çoğun içinde azın dahi bulunması kuralı bu şekilde yoruma elveriŖlidir. Bu itibarla isteğin bulunup bulunmadığına bakılmaksızın kararda tespit edilen kira parasını hangi tarihten itibaren kiracının ödeyeceği belirtilmelidir,

5 - Kurulda kiracının mahkemece tespit edilen yeni kira parası ile. hangi tarihten itibaren sorumlu olduğu konusunda baŖlıca üç görüş ortaya atılmıŖtır: a) Birinci görüş: Dava dilekçesinin kiracıya tebliği tarihi ile yeni dönemin baŖladıđı tarih arasında belli bir süre geçmemiŖ ise, kiracı yeni kira parası ile yeni dönemde sorumlu olamaz. Bu süre eski dönemin sona ermesinden onbeŖ gün önceden baŖlamalıdır. Diğer ifade ile dava arzuhalini öyle bir zamanda kiracıya tebliğ edilmelidir ki kiracı mecurun rayiç kirasını tahkik etmek ve kira aktini devam, ettirip ettirmeyeceğini kararlaŖtırmak, mecuru tahliye edecek ise bu iradesini kira süresinin hitamından onbeŖ gün önce kiralayana bildirmek imkanına malik olsun. Dava .arzuhalinin tebliğ tarihi ile kira süresinin hitamı arasında o kadar bir müddet geçmemiŖ ise yeni kira parası daha sonraki dönem hakkında kiracıyı ilzam eder. b) İkinci görüş: Kira sözleşmesinde belli süreye ait. kira paralarının arttırılmasını hedef tutan tespit davası açılmaz. Fakat kanun icabı yenilenen sözleşme karŖısında yeni dönem için tespit davası açmıŖ ve dava arzuhalini bu dönem içinde kiracıya tebliğ edilmiŖ bulunuyorsa, tespit edilecek yeni kira parası ve yeni dönemin basından itibaren kiracıyı ilzam eder. Çünkü hakim açık kalan kira parasını yeni dönemin tamamı için doldurmuŖ bulunmaktadır, c) Üçüncü görüş: Tespit davası her zaman açılabilir. Fakat kiralayan tespit davasından önce kiracıya bir ihbar (ihtar) yapmıŖ ise, dava arzuhalinin tebliğ tarihine bakılmaksızın ihbar (ihtar) takip eden yeni kira döneminin basından itibaren kiracı tespit olunan kira parası ile sorumlu olur.

BAL

1 - 18/11/1964 tarih 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararında; yalnız 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptaline ait kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira akitleri söz konusu edilmiş ise de, bu hal o kararın konusu [içtihat uyumsuzlukları] o tarihten önce yapılmış veya yenilenmiş kira akitleri hakkında bulunmuş ve genel kurulla o yoldaki ilamlar tevdi edilmiş olmasından ileri gelmiştir. Buna o kararın basında işaret olunduğu gibi birinci bentte de görüşmenin, eski .kira sözleşmeleri hakkında olduğu, 26/9/1963 den sonra başlayan yeni dönem için kira parasının belirtilmesi konusu ile sınırlandırıldığı, açıkça belirtilmiştir. Bu itibarla 2/4 sayılı içtihadı birleştirme (kararı 26/9/1963 tarihinden sonra yapılan kira sözleşmeleri hakkında kiralayan tarafından kiracı aleyhine tespit davası açılmasına engel olacak bir içtihat ortaya koymamıştır. Bu hususun bu defa tartışılıp karara bağlanması lazımdır. Nitekim şimdi, inceleme konusu ilamlar kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan ve kira parasının arttırılmasını hedef tutan davalara ilişkin bulunduğu için işbu içtihadı birleştirme görüşme ve oylaması da bu konu ile sınırlandırılmış, kiracı tarafından kiralayan aleyhine açılan ve kira parasının indirilmesini hedef tutan tespit davaları söz konusu edilmemiştir. Kiracı tarafından açılan tespit davaları ile ilgili ilamlar arasında içtihat uyumsuzluğu ortaya çıkarsa ayrıca içtihadı birleştirme konusu yapılmak gerekir.

6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 'üncü maddeleri iptal edilmiş olmakla beraber diğer hükümleri ve bu arada tahliye hakkını sınırlayan 1.1 inci madde yürürlükte bulunmaktadır. Kanunun yürürlükte bulunan diğer hükümleri de kira parasının sınırlı olması göz önünde tutularak tanzim edilmiştir. Anayasa Mahkemesi esas itibariyle kira parasının sınırlandırılmasını Anayasaya uygun görmüş ve fakat 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddesi uyarınca kira paralarından eski bir zamana ait rayiç üzerinden dondurulmuş olmasını mülkiyet hakkının özünü zedeleyici nitelikte bulmuştur. 2 ve 3 üncü maddenin iptalinden sonra yasama organı tarafından yeni bir sınırlandırma sistemi getirilmemiştir. Sınırlandırma sistemi bakımından 6570 sayılı Kanunda bir boşluk husule gelmiştir. Bu boşluğun 18/11/1964 tarihli ve 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararı esasları dairesinde hakim tarafından doldurulması lazımdır. 26/9/1963 tarihinden sonra yapılmış olan kira sözleşmeleri dahi 6570 sayılı Kanunun yürürlükte bulunan hükümlerine tabi olduğuna göre o sözleşmeler hakkında da kira parasının sınırlandırılmasına taalluk eden kanun boşluğunun aynı esaslar dairesinde hakim tarafından doldurulması gerekmektedir. Kira sözleşmesinde kira parasının belirtilmesine ilişkin irade beyanı sözleşmede belirtilen süre hakkında izhar edildiğinden kiralayanı bu süre için bağlar. Kiralayanın süre sonunda tahliye istemek hakkı sınırlı olduğundan sonraki dönemlerde aynı kira parası ile kendisi bağlı sayılırsa iradesinin dışına çıkarılır. Bu

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

hal aynı zamanda, her kira sözleşmesi için başka başka olmak üzere kira parasının geçmiş bir zamanın rayicine göre donması sonucunu doğurur ki mülkiyet hakkının özünü zedeler. Bu sebeple 26/9/1963 tarihinden sonra yapılmış olan kira sözleşmelerinde belirtilen kira parası ancak kira sözleşmesinde yazılı süre için kiralayanı bağlar. Kiralayanın kiracı aleyhine kira parasını tespit davası açmaya bundan sonraki dönem için olağan rayicin ve bu tespit edilmezse ekonomi esaslarına, hak ve nasafet kurallarına uygun kira parasının belirtilmesini istemeye hakkı vardır. Ancak serbest iradelerin birleşmesi ile tespit edilen kira parasının akit tarihindeki rayice uygun olması asıldır. Akit tarihinden bir sene sonra yeni dönem için yeniden kira parasının tespiti cihetine gidilebilmesi için sözleşme sırasında kira parasının o tarihteki rayicin altında tespit edilmiş olması veyahut bir sene içinde rayiçte değişikliği gerektiren sebeplerin makul şekilde açıklanması icap eder.

2 - Kurula katılan üye çoğunluğu tespit davasının incelenmesi için daha önce kiracıya ihbar (ihtar) gönderilmesi şart olmadığı sonucuna yanmıştır. Kiracı sonraki dönem için sözleşmeyi, devam ettirmek istemiyor ise kanunun 11 inci maddesi uyarınca müddetin bitmesinden en az 15 gün önce mecuru tahliye edeceğim yazı ile kiralayana bildirecektir. Aksi takdirde sözleşme bir yıl uzatılmış sayılacaktır. Kiralayan eski kira parası ile kiranın uzatılmasını istemiyorsa kiracıya (tahliyeyi yazı ile bildirmek) imkanını sağlamalı ve bu iradesini müddetin bitmesinden onbeş gün evvel tekaddüm eden bir zamanda kiracıya ulaştırmalıdır. Bu ulaştırma ihbar (ihtar) ile olabileceği gibi tespit davasına ait arzuhali göndermekle de olabilir. Arzuhalin kiracıya tebliği ihbar (ihtar) yerine geçer. Dava arzuhalini alan kiracı eğer sonraki dönem için rayiç bedel üzerinden kira sözleşmesini devam ettirmek istemiyorsa, içinde bulunduğu dönemin bitmesinden en az onbeş gün evvel mecuru tahliye edeceğim kiralayana bildirir. Bu suretle tespit davası da neticesiz kalır. Eğer kiracı o yolda bir bildirme yapmamış ise rayiç kira ödemeyi kabul etmiş sayılır. Kiralayan taraflardan daha önce ihbar (ihtar) yapılmış olmasından dolayı tespit davası reddedilemez.

3 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhine yeni döneme ait kira parasının tespiti için her zaman dava açılabilir. Bu hal ihbar (ihtar) zorunluğunu ortadan kaldıran hukuki sebebin bir sonucudur. Dava dilekçesinin kiracıya tebliğ tarihi kiracının tespit olunacak yeni kira parası ile sorumlu tutulacağı zaman bakımından bir önem kazanır. Ancak, kiracı müddetin bitmesinden en az onbeş gün evvel mecuru tahliye edeceğimini kiralayana bildirmesi halinde daha önce açılmış olan tespit davasının konusu ortada kalmaz. Fakat tespit davasının şu veya bu tarihte açılmış olması o davanın hemen reddini gerektirmez. Davanın

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

yeni dönemin başlamasından çok önce açılmış olmasından inceleme sırasında yeni dönem rayiçlerinin tayin edilmesinde imkansızlıklar meydana gelirse çok erken açılmış bir dava bu sebepten reddolunabilir. Bu hal vakıalarla ilgili bir durumdur, içtihadı birleştirme kararında bir tek esasa bağlanamaz.

4 - Tespit kararında belirtilen kira parası ile kiracının hangi tarihten itibaren sorumlu tutulacağı hususu, istek bulunmadıkça, karar yerinde gösterilemez. Aksi hal istek dışı hüküm vermek olur ki Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 74 üncü maddesine aykırı düşer. Kira aktinin başladığı tarih ve kira süresi belli Oldukça kiracının hangi tarihten itibaren yeni kira ile sorumlu tutulacağı kendiliğinden meydana çıkar. Ancak bu tarih ve süre bakımından kiralayan ile kiracı arasında uyumsuzluk mevcut ise kiralayan bunların ve binnetice yeni kira parasının işlemeye başlayacağı tarihin tespitini de hakimden isteyebilir. Bu takdirde hakim kira parasını tespit etmekle beraber bunun hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğini karar yerinde göstermeye mecburdur.

5 - Hakim tarafından tespit edilen yeni kira parası ile kiracı dava arzuhalinin kendisine tebliğ edildiği tarihi takip eden yeni dönem basından itibaren sorumludur. Kiracı yeni dönem basından başlayacak zamana ait kira paralarını tespit edilen rayiç üzerinden ödeyecektir. Ancak bunun için, içinde bulunulan dönemin bitimine onbeş günden daha çok bir zaman (kalmış olmalıdır. Dava arzuhalini alan kiracı o semtteki emsalin rayicini öğrenecek ve o rayiç üzerinden kirayı ödemek kudretinde olup olmadığını ölçecek, düşünecek, ve o kirayı ödemeyecek durumda ise mecuru tahliyeye karar verecek ve durumu müddetin bitmesinden en az onbeş gün önce kiralayana bildirecektir. Dava arzuhalinin tebliğ tarihinde kira müddetinin bitmesi arasında bu işlemleri yapmak imkanını kiracıya sağlayacak bir süre geçmelidir. Bu süre herhalde onbeş günden fazla olacaktır. Ne kadar fazla olacağı kiracının ve mecurun özelliklerine bakılarak her olayda hakim tarafından takdir edilecektir. Dava arzuhalinin tebliğ tarihi ile kira süresinin bitmesi arasında bu kadar bir müddet geçmiş olması halinde kiracı tespit olunan kira parasını yeni kira döneminin basından itibaren ödeyecektir. Aksi halde tespit olunan kira parası daha sonraki dönem için kiracıyı ilzam edecektir.

Yukarıda ikinci bentte belirtildiği üzere tespit davasının incelenmesi için kiralayan tarafından kiracıya daha önce ihbar yapılması zorunluğu bulunmamaktadır. Fakat davadan önce ihbar (ihtar) yapılmış ise ihbarın kiracıya ulaştığı tarih göz önünde tutularak yukarıda yazılı esaslar uygulanır. Tespit davasının daha sonra açılmış olmasının bu bakımdan bir önemi olamaz. Fakat kiralayan tarafından kiracıya bu bentteki sürelerden önce bir ihbar yapılmış olmasına rağmen kiralayan yeni döneme ait kira paralarını

BAL

eski sözleşmedeki miktar üzerinden ihtirazı kayıt ileri sürmeden almaya başlamış ve bundan sonra tespit davasını açmış ise artık tespit edilecek kira parası kiracıyı o dönem için değil, daha sonraki dönem için ilzam edecektir. Sonuç :

1 - 6570 sayılı Kanununun 2 ve 3 üncü maddelerini iptal eden Anayasa Mahkemesi kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılmış olan gayrimenkul kira akitlerinde kararlaştırılan kira bedelleri hakkında kiralayan tarafından kiracı aleyhine kira süresinin hitamından sonraki dönem için kira parasının tespiti davası açılabilmesine, 7/11/1966 günlü oturumda birinci müzakere ve oylamada mevcudun üçte ikisini asan çoğunluk ile,

2 - Kiralayan tarafımdan kiracı aleyhine açılan ve kira parasının tespitine ilişkin davanın görülebilmesi için kiralayan tarafından davadan önce kiracıya bir ihbar (ihtar) yapılması gerekmediğine, birinci müzakere ve oylamada 2/3 çoğunluk elde edilmediği için 16/11/1966 günü yapılan ikinci müzakere ve oylamada hazır bulunanların salt çoğunluğu ile,

3 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhinde kira parasının tespiti için her zaman dava açılabilmesine, diğer bir ifade ile, bu davanın kira dönemi başlangıcına nazaran belli bir zaman önce veya sonra açılması zorunluğu bulunmadığına, dava tarihi, davanın incelenme yeterliği bakımından ehemmiyeti haiz olmayıp, karar altına alınan yeni kira parasının hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceği hususunda ehemmiyet arzettiğine,

4 - Kiralayan, dava dilekçesinde tespit edilecek yeni kira parası ile kiracının sorumlu olmaya başlayacağı tarihin dahi karar yerinde belirtilmesini istemiş ise, mahkeme, kira parasını tespit etmekle beraber bunun kiracı hakkında hüküm ifade edeceği tarihi, diğer bir ifade ile, yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğim karar yerinde göstermesi gerektiğine, kiralayanın o yolda bir isteği bulunmadığı takdirde mahkemenin yeni kiranın hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğini belirtmesine lüzum ve mahal olmadığına,

5 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira bedelinin tespiti davasında, tespit edilecek yeni kira parasının o davaya ait arzuhalin kiracıya tebliğini takip eden kira dönemi için kiracıyı ilzam edeceğine, ancak arzuhalin tebliğ tarihi ile yeni kira döneminin başladığı tarih arasında onbeş günden fazla bir sürenin geçmiş olması gerektiğine, bu fazla sürenin ise, en az kiracı için düşünüp onbeş günlük süreden

BAL

nce mecuru tahliye edeceğim yazı ile kiralayana bildirmesine yetecek kadar olması icap ettiğine, dava arzuhali bu günden sonra kiracıya tebliğ edilmiş olursa kiracının tespit edilen yeni kira parası ile bir sonraki dönem için sorumlu olacağına, 3, 4 ve 5 inci bentlerde yazılı hususlarda birinci müzakere ve oylamada üçte iki çoğunluk elde edilemediği için 21/11/1966 gnl yapılan ikinci müzakere ve oylamada mevcudun salt çoğunluğu ile karar verildi.

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