

T.C.
YARGITAY
ÜÇÜNCÜ HUKUK DAİRESİ

Esas : 2021/6342
Karar : 2021/9491
Tarih : 05.10.2021

MAHKEMESİ :SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki uyarlama davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

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

Davacı; davalı ile 27/06/2005 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli kira sözleşmesi imzaladığını, ilk yıl kira bedelinin yıllık 42.000 TL ve takip eden yıllarda kira bedelinin ÜFE oranında arttırılmasının kararlaştırıldığını ancak zaman içinde meydana gelen ekonomik değişimler, taşınmaz değerlerini etkileyen önemli değişiklikler olduğunu, çevredeki kira bedellerinin önemli ölçüde yükseldiğini, bu nedenle halen ödenmekte olan kira bedelinin emsallerinin çok altında kaldığını ileri sürerek; ödenmekte olan aylık net 6.750 TL kira bedelinin 27/06/2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 11.000 TL olarak belirlenmesini talep etmiştir.

Davalı, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece; davanın kısmen kabulü ile taşınmazın aylık kira bedelinin 27/06/2015 tarihinden itibaren brüt 9.199,41 TL olarak tespitine dair verilen karar davacı tarafın temyizi üzerine Dairece verilen 22/01/2019 tarihli ve 2017/7432 Esas 2019/397 Karar sayılı kararla; davacı vekilinin talebinin uyarlamaya ilişkin olduğu, hükme esas alınan bilirkişi raporunda uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığının yeteri kadar irdelenmediği, kira bedelinin tespiti davasındaki usul ve esaslara göre hazırlanan bilirkişi raporuna göre hüküm kurulduğu, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağına, taraflarca sunulan veya bilirkişilerce resen tespit edilen emsal kira sözleşmeleri de dikkate alınarak ve emsallerde de keşif yapılarak belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (TMK'nun 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde, brüt olarak kira bedelinin uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, emsal araştırması yapılmadan, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca ve kira bedelinin net olarak tespitine karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle bozulmuştur.

Mahkemece; bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda; davacının sözleşmenin yapıldığı sırada öngörülmeyen ve kendisinden öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun ortaya çıktığını ispatlayamadığı, tarafların sözleşme süresince artış şartı öngörmüş olması, kira sözleşmesinin 15 yıl süreli olup dava tarihi ve sözleşmenin bitim tarihi itibarıyla bir yıldan az bir zaman kalması nedeniyle sözleşmenin çekilmez hale geldiğinin söylenemeyeceği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1) Harca tabi davalarda, başvurma harcı ve nisbi karar ve ilam harcının dörtte biri peşin olarak alınır (Harçlar Kanunu 27-28 mad). Dava açılırken harcın eksik alınmış olması halinde, mahkemece davaya

devam olunabilmesi için harcın Harçlar Kanununun 30. maddesi uyarınca tamamlanması yoluna gidilir ve davacıya eksik harcı yatırması için süre verilir. Şayet verilen süreye rağmen eksik harç ikmal edilmez ise dosya işlemde kaldırılır ve HMK'nın 150. maddesi uyarınca süresinde harç tamamlanarak dava yenilenmez ise davanın açılmamış sayılmasına karar verilir. Harç kamu düzenine ilişkin olduğundan mahkemce kendiliğinden (resen) dikkate alınmalıdır.

Davada, harca tabi dava değeri, uyarılama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı olduğu halde harcın eksik ödendiği, mahkemce de eksik harcın ikmali için mehil verilmediği anlaşılmaktadır. Mahkemce, davacıya öncelikle eksik harcı tamamlaması konusunda uygun süre verilmesi, harcın tamamlanmasından sonra yargılamaya devam edilmesi, aksi halde dosyanın işlemde kaldırılması ve süresi içinde harç ikmalıyla yenilenme yapılmadığı takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi gerekirken harç tamamlanmadan yargılamaya devam edilerek işin esası hakkında hüküm kurulması usul ve kanuna aykırıdır.

2) Mahkemenin, Yargıtay Dairesince verilen bozma kararına uyması sonucunda bozma kararında gösterilen şekilde inceleme ve araştırma yaparak, yine o kararda belirtilen hukuki esaslar gereğince hüküm verme yükümlülüğü doğar. "Usuli kazanılmış hak" olarak tanımlayacağımız bu olgu mahkemeye, hükmüne uyduğu Yargıtay bozma kararındaki esaslar çerçevesinde işlem yapma ve hüküm kurma zorunluluğu getirmektedir (09/05/1960 tarihli ve 1/9 sayılı YİBK).

Mahkemce; uyarılama koşullarının oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de bozmadan sonra alınan bilirkişi raporu, kira bedelinin tespiti davasındaki usul ve esaslar göz önünde bulundurularak hazırlanmış olup, raporda uyarılama koşullarının oluşup oluşmadığına ilişkin bir değerlendirmeye yer verilmemiştir. Bundan ayrı mahkemce, bozma kararında belirtilen hususlarda yapılan herhangi bir araştırma da bulunmamaktadır.

Bu nedenle mahkemce; bozma kararında açıklanan ilkeler ışığında, uyarılama şartlarının oluşup oluşmadığı hususunda yeniden bilirkişi raporu alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bozma gerekleri yerine getirilmeksizin yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda birinci ve ikinci bentte nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 05/10/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.