

T.C.
YARGITAY
6. HUKUK DAİRESİ
E. 2013/13435
K. 2013/16370
T. 5.12.2013
6098/m.344
6101/m. 2, 7

DAVA : İcra mahkemesince verilmiş bulunan karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR : Dava, kira alacağının tahsili için tahliye istekli olarak başlatılan icra takibine yapılan itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dosya kapsamına, toplanan delillere, hükmün dayandığı gerekçelere göre davalının tahliyeye yönelik temyiz itirazları yerinde değildir.

2-Davalının alacağa yönelik temyiz itirazına gelince;

Davacı dava dilekçesinde, davalının 01.09.2008 tarihli kira sözleşmesi ile müvekkilinin kiracısı olduğunu; Ağustos 2010- Ocak 2013 arası (2012 yılı Ekim ayı hariç) aylara ilişkin toplam 56.100,00 TL kira bedelinin tahsili için icra takibi yaptığını, davalının takibe itiraz ettiğini, itirazın haksız olduğunu belirterek itirazın kaldırılmasına, icra inkar tazminatına ve tahliyeye karar verilmesini talep etmiştir. Davalı, talebe konu alacağın TÜFE ye göre hesap edilmediğini belirterek borca itiraz etmiş; yargılama sırasında da itirazını tekrarlamıştır. Taraflar arasında 01.09.2008 tarihli kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 1.500,00 TL olup, kira sözleşmesinin 6. maddesinde kira bedelinin her yıl Türkiye İstatistik Kurumu Tüketici Fiyat Endeksi oranında arttırılacağı kararlaştırılmıştır. 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'unun 344. maddesinde "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemesi koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır." hükmü, Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun 2. maddesinde geçmişe etkili olma başlığı altında "Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştirdikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır." hükmü, aynı Kanunun 7. maddesinde ise görülmekte olan davalara ilişkin uygulama başlığı altında "Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallar ile geçici ödemelere ilişkin 76., faize ilişkin 88., temerrüt faizine ilişkin 120. ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. maddesi, görülmekte olan davalara da uygulanır." hükmü yer almaktadır. Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344. maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir. Az yukarıda yazılı olduğu üzere Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanununun 2 ve 7. maddesi gözetildiğinde, TBK. nın yürürlüğünden önce serbest irade ile belirlenen sözleşmedeki artış oranı, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. O halde, kira bedeli TBK.nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden sonra, yenilenen 01.09.2012

tarihinden sonraki dönem için, kira artış oranı TBK. nın 344. maddesinde belirlenen artış oranını geçmediği ölçüde sözleşmedeki artış oranına itibar edilerek sonuca gidilmelidir.

Somut olayda sözleşmedeki artış oranının yasal (ÜFE) artış oranını geçtiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle mahkemece yukarıda açıklanan esas ve ilkeler doğrultusunda 01.09.2012 tarihinde başlayan kira dönemi için kira artışı üretici fiyat endeksindeki (12 aylık ortalama) artış oranına göre belirlenerek hüküm altına alınması gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

3-Davalı vekilinin vekalet ücretine ilişkin temyiz itirazlarına gelince; Yargılama sırasında davalı kendisini vekille temsil ettirmiştir. Davanın kısmen kabulüne karar verildiğine göre reddedilen kısım üzerinden davalı lehine vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken mahkemece vekalet ücreti konusunda olumlu ya da olumsuz bir karar verilmemesi doğru değildir.

Karar bu nedenlerle bozulmalıdır.

SONUÇ : Yukarıda (1) nolu bentte açıklanan nedenle hükmün tahliyeye ilişkin bölümünün ONANMASINA, (2) ve (3) nolu bentte açıklanan nedenlerle davalının temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428. maddesi uyarınca kararın alacağı ve vekalet ücretine ilişkin kısmının oybirliğiyle BOZULMASINA, onanan kısım için temyiz harcı peşin alındığından başkaca harç alınmasına mahal olmadığına, 05.12.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.