SKENDER HUKUK BÜROSU

Av. Betrettin SKENDER

Av. A. Furkan SKENDER & Av. Hatice YAVUZ

Cevizli Mah. Orhangazi Cad. Tınaztepe Sok. Sa lam Merkezi No: 16 Kat: 4 Daire: 10 Maltepe STANBUL Tel: 0216 521 87 10 – 0216 305 31 23

STANBUL ANADOLU () SULH HUKUK MAHKEMES NE

DAVACI : PA A SA LAM (TCKN: 23969098512)

Adres: Cevizli Mah. Orhangazi Cad. Tınaztepe Sk. No:16/11 Maltepe/ st.

VEK L : Av. Betrettin SKENDER (Adres Antette)

DAVALI : H STA H SAR N . TUR. SAN ve T C. A. . (VKN: 4630018217)

Adres: Hilal Mah. Pa aköy Cad. No:28/1 Sancaktepe/ stanbul

KONU : Kira bedelinin tespiti talepli dava dilekçemizdir.

H.E.D. : 437.500,00-TL - 147.314,20-TL = **290.185,80**-TL

:

(talep edilen aylık **brüt** kira bedeli - mevcut aylık **brüt** kira bedeli)

AÇIKLAMALAR

1- Müvekkil Pa a Sa lam, "Hilal Mahallesi, Pa aköy Caddesi No:28/1 Sancaktepe/ stanbul" adresinde kain i yeri ve eklerinin malikidir.

Yukarıda adresi yazılı mezkur ta ınmaz 01.06.2011 tarihli kira sözle mesi uyarınca dava dı ı Ekotank Yapı San. ve Tic. Ltd. ti. tarafından i yeri olarak kullanılmakta iken fabrika üzerindeki kiracılık hakkını kira sözle mesinde de yazılı oldu u üzere alt kiracı olarak davalı irkete devretmi sonrasında da davalı irket ile müvekkil arasında 01.06.2016 tarihli kira sözle mesi imzalanmı tır.

Böylece davalı irket müvekkile ait davaya konu fabrika ve eklerini (C üretim holünü, idari binayı, mü temilatı (ön bahçedeki depolar, bahçe ve açık alanları) ilk kira sözle mesine istinaden 5 yıl, 01.06.2016 tarihli kira sözle mesi uyarınca 8. yılının içerisinde olmak üzere toplamda 13 yıldır i yeri olarak kiracı sıfatıyla kullanmaktadır.

2- Davalı irket, müvekkilin maliki oldu u bahse konu i yeri ve ekleri için müvekkile halihazırda aylık net 117.851,36-TL kira bedeli ödemekte olup mezkur ta ınmazın konumunun otoban üzerinde olmasıyla ehir merkezine olan yakınlı ı itibariyle ula ımının kolay olması nedenleriyle davalı irketin ticari faaliyeti gere i yapaca ı her türlü mal tedarikine elveri li olması ve 1000 m² fabrika binası, 400 m² ofis binaları ve 700 m² bahçesi ile ta ınmazın yüzölçümünün büyüklü ü de dikkate alındı ında davalının ödemekte oldu u kira bedelinin emsallerinin ve piyasa rayicinin çok altında oldu u anla ılacaktır. Ayrıca dava konusu ta ınmaz icerisinde tavan vinci de bulunmaktadır.

3- Davalı kiracının bahse konu fabrika ve ekleri için müvekkile ödedi i aylık kira bedeli, günümüz ekonomik ko ullarında ortaya çıkan geli meler, enflasyon, çevre rayiç kira bedellerinde ki artı lar ve ekonomik esaslar göz önünde bulunduruldu unda bugünkü rayiçten çok daha dü ük kalmı ve kira bedelinin arttırılması bir zorunluluk olarak ortaya çıkmı tır.

E., 2023/2340 K. Sayılı dosyasıyla 01.06.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kira tespit davası açılmı ancak yerel mahkemece hükme esas alınan bilirki i raporunda birtakım maddi hatalar yapılmı tır. Yapılan maddi hatalara istinaden ek rapor talebimiz ilk derece mahkemesince haksız ve mesnetsiz olarak reddedilmi ve davamız kısmen kabul ile sonuçlanmı tır. Açıklanan bu sebeplerle mezkur dosya tarafımızca istinaf edilmi ve stanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi 2024/1282 E. Sayısıyla esas almı tır. Kira uyu mazlıklarından kaynaklı dosya sayılarının çok fazla olmasından dolayı dosyamızın incelenmesi ve sonuçlanması 2-3 yıl sürecektir. Bu süre zarfında müvekkilin hak kaybı önlenemez ekilde artacaktır. Sadece bilirki i raporundaki maddi hatanın düzeltilmesi için bunca yıl bekleyecek olmanın mantıken hiçbir makul yanı yoktur. Müvekkilin yıllar sürecek hak kaybının önüne geçebilmek için mezkur davamızdan feragat etme gere i hasıl olmu tur. Açıkladı ımız sebeplerle ve taleplerimizde tekerrüre sebebiyet vermemek amacıyla mezkur dosyamızdan feragat ederek yeni kira dönemine ili kin i bu davayı açmaktayız.

5- Tüm bu husuların yanı sıra HMK md. 273 "(1) Mahkeme, tarafların da görü ünü almak suretiyle bilirki inin görevlendirilmesine ili kin kararında, a a ıda belirtilen hususlara yer vermek zorundadır: a) nceleme konusunun bütün sınırlarıyla ve açıkça belirlenmesi. b) Bilirki inin cevaplaması gereken sorular. c) Raporun verilme süresi." denilmektedir. bu davamızın konusu kiraya konu ta ınmazın 01.06.2024 tarihi itibariyle yeniden kiraya verilmesi halinde aylık kira bedelinin ne olaca ının tespitine ili kindir. Bu sebeple yargılama sürecince dosyanın ke if incelemesi ve bilirki iye tevdi esnasında bu hususların göz önünde bulundurulması ve ara kararların HMK md. 273 dikkate alınarak kurulması gerekmektedir.

<u>Yargıtay</u> 11. <u>Hukuk</u> <u>Dairesi</u> 2021/7970 E., 2022/9507 K. Sayılı 27.12.2022 tarihli karar ilamında "...HMK'nın "Bilirki inin Görev Alanının Belirlenmesi" ba lı ını ta ıyan 273. maddesine göre, mahkeme, bilirki i görevlendirilmesine ili kin kararında, inceleme konusunu bütün sınırlarıyla ve açıkça belirlemek ve cevaplanması istenilen soruları belirtmek zorundadır. Somut olayda, mahkemece, Yargıtay (Kapatılan) 19. Hukuk Dairesinin bozma ilamına uyularak ta ınmaz ba ında bilirki iler refakatiyle ke if yapılmı ise de, bilirki i görevlendirilmesine ili kin kararda, yukarıda belirtilen hususlara yer verilmemi , yapılması gereken i bilirki i heyetine açıkça anlatılmamı tır. Bu nedenle, ke fe katılan bilirki iler tarafından hazırlanan kök ve ek raporlar, bozma ilamında ara tırılması gerekti i ifade edilen, davacı yanca iddia edilen kalıcı yatırımların ta ımaz üzerinde yapılıp yapılmadı ı, yapılmı ise davalı yanca akdin feshinden sonra da ticaretine de er katacak bir ekilde kullanılıp kullanılmadı ı hususları hakkında bir tespit ve gerekçe içermemektedir. Mahkemece bozma ilamında ara tırılması gerekti i ifade edilen hususlar ara tırılmaksızın dosya üzerinden hazırlanan 2. heyet raporuna dayalı olarak karar verilmesi isabetli olmamı tır. Bu itibarla, mahkemece, yukarıda belirtildi i ekilde görevlendirilen bilirki i heyetinin refakate alınması suretiyle ta ınmaz ba ında yeniden ke if yapılıp, bozma ilamında i aret edilen hususlar hakkında ara tırma ve inceleme yapılması ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, uyulan bozma ilamının gereklerine riayet edilmeksizin eksik incelemeye dayalı olarak karar verilmesi do ru görülmemi, asıl ve birle en davalarda verilen hükmün bozulmasını gerektirmi tir..." denilmektedir.

Emsal karar ilamında da görüldü ü üzere bilirki i görevlendirmesine ili kin kararda yapılması gereken i bilirki i heyetine alenen anlatılmalıdır. Aksi takdirde müvekkilin hak kaybına u ramasına neden olacak raporun dosyaya ibraz edilme ihtimali artacaktır.

6- bu nedenlerle, tüm dava ve yasal haklarımız saklı kalmak kaydı ile, dava konusu ta ınmazın kira bedelinin TBK m.344/3 uyarınca ta ınmazın niteli i, bulundu u yer ve konumu, toptan e ya ve geçim endeksleri, tüm ticari geli meler ve ekonomik esaslar göz önünde bulundurularak rayiç bedellere uygun olarak yeniden tespit edilmesi ve yeni kira dönemi olan 01.06.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 350.000,00-TL (brüt 437.500,00-TL)'ye arttırılması için i bu davanın açılması zorunlulu u hasıl olmu tur.

7- Zorunlu arabuluculuk süreci sebebiyle tarafımızca 28.06.2024 tarihinde Arabuluculuk ba vurusu yapılmı olup davalı tarafla gerçekle tirilen müzakereler sonucunda anla ma sa lanamamı tır. Arabuluculuk Anla amama Tutana 1 bilahare tarafımızca dosyaya sunulacaktır.

HUKUK NEDENLER: TBK, HMK ve ilgili sair mevzuat,

DEL LLER : Her türlü yasal delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1- 01.06.2011 tarihli ve 01.06.2016 tarihli kira sözle meleri,

2-Ta ınmaz emsal i yeri kira sözle meleri,

3- Kira ödeme dekontları,

4- stanbul Anadolu 19. Sulh Hukuk Mh. 2022/1809 E. Sayılı dosyası

5-Ke if,

6-Bilirki i incelemesi,

7- Tanık,

8- Arabuluculuk Son Tutana 1

9- Yemin dahil her türlü sair yasal delil.

NET CE- TALEP

: Yukarıda açıkladı ımız nedenler ve mahkemenizin re'sen gözetece i

hususlar dikkate alınarak;

1-) Halihazırda aylık net 117.851,36-TL (brüt 147.314,20-TL) olan aylık kira bedelinin yeni kira dönemi olan 01.06.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 350.000,00-TL (brüt 437.500,00-TL)'ye çıkarılarak tespitine,

2-) Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalıya yükletilmesine karar verilmesini vekaleten talep ederiz. 18.07.2024

Davacı Vekili Av. Betrettin SKENDER