

TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİNE

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO	2023/348 Esas
DAVACI	Atila BALCI
VEKİLİ	Av. Emrullah ÖZER
DAVALI	Adem KESİCİ
VEKİLİ	Av. Hakan ARSLAN
DAVA	İtirazın Kaldırılması ve Tahliye
RAPORUN KONUSU	Hesaplama
GÖREVLENDİRME TARİHİ	29/11/2023
RAPOR TARİHİ	04/12/2023

Mahkemenizce, dosyanızdan bilirkişi olarak görevlendirilmem üzerine, Mahkemeniz dosyası ve eklerini inceledim.

İ) Davacı Tarafın Yakınması ve Talebi :

Davacı vekili dava dilekçesinde ; Yarahmet mah. Ali paşa hamam sok no:14 Merkez/Tokat adresindeki taşınmazda davalı taraf 30.06.021 tarihli kira sözleşmesine istinaden kiracı olarak ikamet etmektedir. Kira bedeli sözleşme gereği yıllık peşin olarak ödenmesi gerekmektedir. Ne var ki davalı taraf 2021 yılı kira borcunun 9.062,00 TL sini - 2022 yılı kira borcunun 30.000,00 tı sini , 2023 yılı kira borcunun ise 50.000,00 tı sini ödememiştir. Bu sebeple davalı hakkında Tokat İcra müdürlüğünün 2023/13337 e. Sayılı ile kira alacağı ve tahliye talepli örnek no:13 takip başlatılmıştır. Ödeme emri davalıya tebliğ edilmiştir. Davalı icra takibine karşı haksız ve mesnetsiz olarak itiraz etmiştir. Davalı tarafın itirazı haksızdır. Davalı taraf talep edilen bakiye kira borcunu ödenmemiş olması sebebi ile itirazı haksızdır. Davalının haksız ve kötüniyetli itirazının kaldırılması ve taşınmazdan tahliyesi için sayın mahkeme nezdinde davamızın ikamesi hasıl olmuştur. Davalının Tokat icra müdürlüğünün 2023/13337 e. Sayılı takibe ve borca haksız itirazın iptaline ve takibin devamına karar verilmesini , takip konusu meblağın %20 sinden aşağı olmamak üzere tazminatın davalıdan alınarak müvekkile verilmesini Kira sözleşmesi konusu olan Yarahmet mah. Ali paşa hamam sok no:14 Merkez/Tokat Adresinde bulunan taşınmazdan temerrüt sebebi ile davalının TAHLİYESİNE karar verilmesini Muhakeme masrafları ve ücreti vekaletin davalı üzerine bırakılmasını talep ve dava etmiştir.

II) Davalı Tarafın Cevabı ve Talebi:

Davalı vekili cevap dilekçesinde: Davacı tarafın iddia etmiş olduğu herhangi bir durumu kanıtlar nitelikte delilleri dosyaya sunmamış ve iddialarını somutlaştırmadığından dava dilekçesinin bu yönüyle eksik olduğunu, dava dilekçesine usul yönünden itiraz ettiklerini, dava dilekçesi usulüne göre hazırlanmadığını ve davacının iddia ettiği hususları ispat etme yükümlülüğü yerine getirilmediğini, davaya konu taşınmaz müşterek mülkiyet ve buna göre de paydaş olduğunu T.M.K. 691 maddesine göre pay ve paydaş çoğunluğunca yapılması gerektiğini bu nedenle kira sözleşmesinin geçersiz olduğunu, diğer paydaşlarında davaya dahil edilmesi gerektiğini, müvekkilinin kiralanan yerde 17 yıla yakın kiracı olduğunu, kiralanan yerde oto yıkama işi yaptığını, öncesinde sözlü kira ,2021 yılında ise yazılı sözleşme yapıldığını, sözleşmeye göre yıllık kira bedeli 34.092 TL, kira artırımını da her yıl % 10 olarak belirlendiğini, müvekkilinin bu zamana kadar kira borçlarını ödediğini, ödeme dekontlarını ve 2022 yılına ait prim hizmet beyannamesini dilekçesi ekinde sunduğunu, davacı tarafın 2024 yılı kira bedelini 160.000 TL gibi fahiş bir rakam olarak müvekkilinden talep ettiğini, müvekkilinin oto yıkamadan bu parayı ödeme şansının olmadığını, davacı tarafa iletmesi üzerine aralarında ihtilaf çıktığını, müvekkilinin 2022 yılında ağır bir hastalık geçirdiğini, davacı tarafın iyi niyetli olmayıp kötü niyetli

olduğunu, müvekkilinin tüm kira bedellerini ödediği için davacı tarafça zorla kira tahliye taahhütnamesi imzalatılmaya çalışıldığını, dilekçe eklerinde sunmuş oldukları ödeme dekontlarından da anlaşılacağı üzere tüm kira borçlarının ödendiğini Tokat İcra Müdürlüğü'nün 2023/ 13337 Esas sayılı dosyasından yapılan itirazın iptali taleplerinin reddine, % 20 den aşağı olmamak kaydıyla karşı tarafa kötü niyet tazminatı yüklenmesine yargılama gideri ve vekalet ücretinin davacı taraf üzerinden bırakılmasını talep etmiştir.

III) Bilirkişiye Verilen Görev (Ara Karar) :

Sayın Mahkemece 23/11/2023 tarihli celsede: davalının sunduğu ödemelerden 22/09/2023 (dahil) tarihine kadar olan ödemelerin tespiti ile ödemelerin dosyada bulunan kira sözleşmesindeki borçları karşılayıp karşılamadığı, takip öncesi işlemiş faiz var ise bunların tespit ile TBK 100 gereği önce faiz, masraf düşürüldüğünde bakiye alacak var ise bunun tespitinin yapılmasının istenilmesine karar verilmiş ve rapor hususunda dosya tarafıma tevdi edilmiştir.

IV)-İcra Takip Dosyasının İncelenmesi :(Tokat İcra Dairesi 2023/13337 Esas)

Alacaklı Atila Balcı vekili Av. Emrullah Özer , Borçlu Adem Kesici hakkındaki Takip talebi ve İcra Dairesince düzenlenen Örnek 13 nolu ödeme Emri ile ;

9.092,00 TL 2021 yılı Kira Alacağı (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)

30.000,00 TL 2022 Yılı Kira Alacağı (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)

50.000,00 TL 2023 yılı Kira Alacağı (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)
(Kira alacağının tahsili ve tahliye (istene faiz Adi Kanuni faiz)

12.458,00 TL Faiz

+-----
101.550,00 TL Toplam Alacak
Alacağın tahsili tarihine kadar %9 faizi masraf ve vekalet ücreti ile tahsili,kısmi ödemelerde BK.100 e göre yapılmasını talep ederim. (TBK 100. Md.,) Uygulanacaktır.

İcra Takibi 17/08/2023 tarihinde açılmıştır.

Borçluya Örnek 13 nolu Ödeme Emrinin tebliğ edildiği borçlu tarafından yasal itiraz süreleri içerisinde itirazda bulunduğu ve İcra takibi İ.İ.K' nun 62 ve 66. Maddeleri gereğince durdurulmuştur.

V-KİRA SÖZLEŞMESİNİN İNCELENMESİ :

Ali Paşa Hamam Sokak N: 14 Tokat adresinde Oto Park olarak kullanılan arsa nitelikli mecurun kiraya verilmesi amacıyla Belirli Süreli Kira Sözleşmesi düzenlenmiştir.

Sözleşmede;

Düzenlenme Tarihi 29/05/2021 Düzenleme No : 20210529-001- Kiraya Veren Atila Balcı – Kiracı Adem Kesici olduğu

Kiranın Başlangıç Tarihi : 30 Haziran 2021 – Bitiş Tarihi : 29/06/2022 Süresi : Bir yıl

Bedeli : 34.092,00 TL (Otuz Dört Bin Doksan İki TL) (Stopaj Vergisi)

Ödeme Şekli : Peşin olarak banka hesabına yatırılacaktır .

ÖZEL ŞARTLAR;

- **MADDE 20 : Kira Yıllık Artış Oranı ve Belirlenmesi:** Bir yıldan uzun süreyle yapılan sözleşmelerde uygulanacak yıllık kira artış oranı, yıllık tüketici fiyat endeksinin (TÜFE) on iki aylık ortalaması oranının % 10' un altında olması durumunda % 10, değişim oranının % 10'un üstünde olması durumunda ise, değişim oranının altında olmamak koşuluyla yapılacaktır.
- Yıllara göre kira artış oranı % 10 olarak uygulanacaktır.

VI-İRDELEME VE İNCELEME :

Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344.maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir. (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 05/10/2017 tarih, 2017/2646 E. 13420 K)

Borçlunun temerrüdü T.B.K.'nın 117/2.maddesinde düzenlenmiş olup, borcun ifa edileceği gün belirlenmişse, bugünün geçmesiyle borçlunun temerrüde düştüğü kabul edilmektedir. Yani sözleşmenin tarafları borcun ödeneceği günü aralarında açıkça kararlaştırdıkları takdirde ihtara gerek kalmadan, tarafların aralarında kararlaştırdıkları günün gelmesiyle temerrüt oluşur ve borçlu mütemerrit olur.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 11.09.2013 tarih ve 2013/12-193 E., 2013/1077 K.sayılı kararında ;

“İhtarın gerekli olmadığı hal, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun (BK) 101. maddesinde; “Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtariyle, mütemerrit olur. Borcun ifa edileceği gün müttefikan tayin edilmiş veya muhafaza edilen bir hakka istinaden iki taraftan birisi bunu usulen bir ihbarda bulunmak suretiyle tesbit etmiş ise, mücerret bugünün hitamı ile borçlu mütemerrit olur” şeklinde düzenlenmiştir. Benzer bir hüküm de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (TBK) 117. maddesinde de bulunmaktadır.” diyerek uygulamaya yol göstermiştir.

Taraflar arasında yapılan kira Başlangıç Tarihi : 30/06/2021 tarihli yıllık peşin olarak ödemesi olup **kira alacağı yılın 1 Temmuz Tarihi itibariyle muaccel hale gelmektedir.**

Ayrıca Davacı/Alacaklı vekili tarafından da Takip Talebinde yasal kanuni faiz (%9) olarak talepte bulunmuştur.

VII-YAPILACAK İŞLEM :

- Kira sözleşmesinde: Bir yıldan uzun süreyle yapılan sözleşmelerde uygulanacak yıllık kira artış oranı, yıllık tüketici fiyat endeksinin (TÜFE) on iki aylık ortalaması oranının % 10’ un altında olması durumunda % 10, değişim oranının % 10’un üstünde olması durumunda ise, değişim oranının altında olmamak koşuluyla yapılacaktır.
- DAVALI VEKİLİ TARAFINDAN SAYIN MAHKEMEYE İBRAZ EDİLEN ÖDEME DEKONTLARI İNCELENEREK ÖDEME TABLOSU AŞAĞIDA ÇIKARILMIŞTIR.

TABLO-1

ATİLA BALCI ADINA TR39 0006 4000 0015 8010 0008 00 İBAN NOLU HESAP ÖDEME TABLOSU			
SIRA	ÖDEME TARİHİ	ÖDENEN MİKTARI	AÇIKLAMA
1	12.07.2021	₺25.000,00	Adem Kesici-2020-2021 yılları iş yeri kira ödemesi
2	4.07.2022	₺20.000,00	İş Yeri Kirası - 2022 ve 2023 kira bedeli
3	16.08.2022	₺10.000,00	Adem Kesici 2022-2023 İşyeri Kira Bedeli
4	23.09.2023	₺9.100,00	Adem Kesici -2021 Kira Borcu
5	23.09.2023	₺2.230,00	2021 yılı Kira Faizi Adem Kesici
6	11.07.2023	₺50.000,00	Adem Kesici -2023-2024 İş Yeri kira bedeli
	TOPLAM	₺116.330,00	

- Kira Sözleşmesi ve İcra Takibine konu alacak **Başlangıç tarihi 30/06/2021** itibaren kapsayan kira alacağından oluştuğu, davalı vekili tarafından ibraz edilen dekontlardan **20/07/2020** tarihli İşyeri Kirası konulu/ 2020 ve 2021 yılı iş yeri kira bedelleri açıklamalı 23.000,00 TL kira ödeme dekontunun Kira Sözleşmesi ve İcra Takibi öncesine ait olduğu o tarih itibariyle kira sözleşmesi olmadığı, kapsamı dışında kaldığı , öncesinde

yatmış bir ödeme dekontu olması nedeniyle takibe konu edilmediği anlaşıldığında Hesap Ödeme Tablosunda gösterilmemiş ve hesaba katılmamıştır.

VIII-HESAPLAMALAR:

1. 29 Mayıs 2021 düzenleme tarihli kira sözleşmesinde 30 Haziran 2021 başlangıç tarihli 34.092,00 TL (Yıllık Kira Bedeli) kira bedeli üzerine % 10 oranında artış yapılarak yıllara ait kira bedelleri tespit edilecektir.

TABLO -2 (% 10 ARTIŞ ORANINA GÖRE KİRA TESPİT TABLOSU)

SIRA NO	KİRA DÖNEMİ		KİRA BEDELİ	TÜFE ARTIŞ ORANI	ARTIŞ MİKTARI	KİRA BAŞLAMA TARİHİ	TOPLAM KİRA
1	30.06.2021	29.06.2022	₺34.092,00	0	0	30.06.2021	₺34.092,00
2	30.06.2022	29.06.2023	₺34.092,00	10,00%	₺3.409,20	30.06.2022	₺37.501,20
3	30.06.2023	29.06.2024	₺37.501,20	10,00%	₺3.750,12	30.06.2023	₺41.251,32

TABLO -3 (% 10 ARTIŞ ORANINA GÖRE YILLARA GÖRE KİRA BEDELİ)

30.06.2021	₺34.092,00
30.06.2022	₺37.501,20
30.06.2023	₺41.251,32

2. Davalı vekili tarafından ibraz edilen ödeme dekontlarının düşülmesi ile kira ödemesi yada kira ödemesi yapılmayan yıllar belirlenerek; Yıllık kira bedeli üzerinden ödemesi yapılan yada eksik ödenen kiralardan düşümü ile bakiye kira alacakları üzerine % 9 oranında yasal faiz eklenerek **İcra Takibi Ödeme Emri Tarihi (17/08/2023) itibariyle** Asıl Alacak (Kira alacağı) ve Asıl Alacağa işleyen faiz miktarı ile birlikte **Takip Çıkış Miktarı** tespit edilecektir.

TABLO-4

	BAKİYE ALACAK (*)	ANA PARA	FAİZ BAŞLANGICI	KİSMİ ÖDEME TARİHİ	GÜN SAYISI (N)	FAİZ ORANI (T)	İŞLEYEN FAİZ (F=A*N*T/365)	TOPLAM	KİSMİ ÖDENEN (TL)	KİSMİ ÖDEME SONRASI KALAN BAKİYE BORÇ
		FAİZ MATRAHI (A)						(Bakiye + İşleyen Faiz)		
30/06/2021-29/06/2022	₺34.092,00	₺34.092,00	1.07.2021	12.07.2021	11	9,00%	₺92,47	₺34.184,47	₺25.000,00	₺9.184,47
₺37.501,20	₺9.184,47	₺9.092,00	12.07.2021	4.07.2022	357	9,00%	₺800,35	₺9.984,81		₺9.984,81
30/06/2022 - 29/06/2023-₺37.501,20	₺47.486,01	₺37.501,20	1.07.2022	4.07.2022	3	9,00%	₺27,74	₺47.513,75	₺20.000,00	₺27.513,75
	₺27.513,75	₺27.486,01	4.07.2022	16.08.2022	43	9,00%	₺291,43	₺27.805,18	₺10.000,00	₺17.805,18
30/06/2023/29/06/2024	₺17.805,18	₺17.513,75	16.08.2022	11.07.2023	329	9,00%	₺1.420,77	₺19.225,95		₺19.225,95
₺41.251,32	₺60.477,27	₺41.251,32	1.07.2023	11.07.2023	10	9,00%	₺101,72	₺60.578,99	₺50.000,00	₺10.578,99
	₺10.578,99	₺10.477,27	11.07.2023	23.09.2023	74	9,00%	₺191,17	₺10.770,16	₺11.330,00	₺559,84
							₺2.925,64		₺116.330,00	₺559,84

TABLO-5

asıl alacak (30/06/2021- 29/06/2022 yıllık kira alacağı)	₺34.092,00
asıl alacak(30/06/2022- 29/06/2023 yıllık kira alacağı)	₺37.501,20
asıl alacak(30/06/2023- 29/06/2024 yıllık kira alacağı)	₺41.251,32
Kira Alacağı	₺112.844,52
İşlemiş Faiz	₺2.925,64
Toplam Alacak	₺115.770,16
Ödenen Kira Toplamı	₺116.330,00
Bakiye Kira Alacağı	-₺559,84

3. Hesaplanan Asıl Alacak : İşleyen Faiz ile oluşan **Takip Miktarı** ile **Takip Talebinde talep edilen** Asıl Alacak ,İşleyen faiz ile oluşan Takip miktarları karşılaştırılması yapılacak ve **Toplamda asıl alacak ve işleyen faiz olarak fazla istenilen miktarlar belirlenecektir.**

TABLO-6

- Takip Talebinde Talep Edilen Kira Alacağı (Asıl Alacak) : 89.092,00 TL
- Takip Talebinde Talep Edilen İşleyen Faiz : 12,458,00 TL
- **Takip Talebi Takip Miktarı** :101.550,00 TL
- Hesaplanan Kira Alacağı (Asıl Alacak) :112.844,52 TL
- Hesaplanan İşleyen Faiz : 2.925,64 TL
- **Hesaplanan Takip miktarı** : 115.770,16 TL
- **Toplam Kira Ödemesi** : **116.330,00 TL**

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda, taraflarca talep edilen diğer hususlar yönünden hukuki değerlendirmesi ve takdiri Sayın Mahkeme'ye ait olmak üzere yapılan inceleme ve hesap neticesinde;

IX- SONUÇ :

- ✓ Davalı tarafından davacının banka iban numarasına yapılan kira ödemeleri belirlenmiş ve ibraz edilen dekontlara göre **Toplam kira Ödemesinin: 116.300,00 TL** olarak yapıldığı tespit edilmiştir. (**Tablo– 1**)
- ✓ Kira Sözleşmesine göre % 10 artış oranına göre yıllara ait Kira Bedelleri belirlenmiş her yıla ait yıllık kira bedelleri hesaplanmıştır. (**Tablo 2- Tablo 3**)
- ✓ Yıllara ait kira bedellerine ödeme günlerine kadar faiz işletilmiş T.B.K.100 madde uyarınca yapılan ödemeler öncelikle faiz ve masraftan düşülmüş ve **ödeme sonrası kalan bakiye kira alacağı olmadığı hesaplanmıştır.** (Tablo 4- Tablo 5)
- ✓ Davalı / İcra Takibi borçlusu tarafından yapılan ödemeler sonucunda Kira Sözleşmesindeki borçları karışladığı ve davacı / İcra Takibi alacaklısının **bakiye alacağı bulunmadığı tespiti** (Tablo 5- Tablo 6) **kanaatiyle;**

Takdiri Sayın Mahkemenize ait olmak üzere tanzim edilen raporumu arz ederim.

Bilirkişi: İsa AKGÜL
Nitelikli Hesaplama
Sicil No: 50128