

TOKAT İCRA HUKUK MAHKEMESİNE

BİLİRKİŞİ EK 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	04/01/2024
RAPOR TARİHİ	09/01/2024

I-BİLİRKİŞİYE VERİLEN GÖREV :

Dosyanın kök rapor hazırlayan bilirkişiye verilmesine davacı tarafın itirazlarının değerlendirilmesinin istenilmesine Bilirkişi Ek Raporu düzenlenmesi hususunda Bilirkişi olarak görevlendirilmem yapılarak dosya tarafıma tevdi edilmiştir.

Mahkemeniz ve Tokat İcra Dairesinin 2023/13337 Esas sayılı icra takibi dosyalarını inceledim.

II-DAVACI VEKİLİNİN KÖK RAPORA İTİRAZLARI:

Davacı vekili 05/12/2023 tarihli kök bilirkişi raporuna itiraz dilekçesi ile ; İcra Takibine konu edilen kira sözleşmesi kapsamında devam eden yıllar için belirlenen kira artış oranı % 10 olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeyi kabul etmediklerini, Kira Sözleşmesinin 20. Maddesinde kira artış miktarı net bir şekilde tespit edildiğini, yıllık tüketici fiyat endeksinin 12 aylık ortalamasının % 10 altında olması halinde % 10 olarak, değişim oranının % 10 üzerinde olması halinde değişim oranını altında olmamak üzere yapılacaktır. 2021-2022-2023 yılında 12 aylık TÜFE oranı yıllara göre 12 aylık ortalaması her zaman % 10 üzerinden olduğunu, 2021 yılı 12 aylık tüfe ortalaması % 36 , 2022 yılı 12 aylık tüfe ortalaması % 64,27, 2023 yılı 12 aylık tüfe ortalaması % 57,45 tir. Kira artış oranlarının bu değerler üzerinden yapılması gerektiğini, kira artış miktarının bu minvalde yapılması halinde kiracının bakiye kira borcunun olduğu açık ve aşık olacağının gözüktüğünü, davalı tarafın kira borcunu ödemede temerrüde düştüğünü, Tokat İcra Dairesinin 2023/13337 Esas sayılı dosyası ile Örnek 13 nolu ödeme ve tahliye emri davalı borçluya 23/08/2023 tarihinde tebliğ edildiğini, buna karşın davalı borçlu ödediğini iddia etmiş olduğu 9.100 TL ve 2.230 TL yi 23.09.2023 tarihinde müvekkili hesabına havale edildiğini, davalı ödeme süresi olan 30 gün içerisinde bir ödemeyi yapmadığını, süreden sonra 31. Gün ödeme yapıldığını kira borcunun ödenmesine dair son gün 22.09.2023 tarihidir. Bu nedenle davalı borçlu yönünden tahliye için aranan temerrüt koşulu gerçekleştiğini, itirazlarının dikkate alınarak ek rapor alınmasını ve davalının haksız itirazının kaldırılmasını ve kira konusu taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

III-DAVALI VEKİLİNİN KÖK RAPORA İTİRAZLARI:

Davalı vekili tarafından beyanda bulunulmamıştır.

III) Ara Karar:

Sayın Mahkemece 04/01/2024 tarihli celsede: Dosyanın ek rapor için aynı bilirkişiye tevdi ile davacı tarafın itirazlarının değerlendirilmesinin istenilmesine dair 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.
- Madde 20 ile kira yıllık artış oranı belirlenmesinde yıllara göre TÜFE'nin on iki aylık ortalaması hesaplanacak çıkan oran % 10 un altında olması halinde artış miktarı % 10 olarak yapılacak, ortalama % 10 un üstünde olması durumunda ise, değişim oranının altında olmamak koşuluyla yani % 10 un üstünde belirlenen miktar artış oranı olarak hesaplamada kullanılacaktır.

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.'nun 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 mütemerret 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 itibarıyla muaccel hale gelmektedir.**

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

❖ **İTİRAZIN DEĞERLENDİRİLMESİ:**

• **Davacı vekilinin itirazı :** Kira Sözleşmesinin 20. Maddesinde kira artış miktarı net bir şekilde tespit edildiğini, yıllık tüketici fiyat endeksinin 12 aylık ortalamasının % 10 altında olması halinde % 10 olarak, değişim oranının % 10 üzerinde olması halinde değişim oranı altında olmamak üzere yapılacaktır. 2021-2022-2023 yılında 12 aylık TÜFE oranı yıllara göre 12 aylık ortalaması her zaman % 10 üzerinden olduğunu, 2021 yılı 12 aylık tüfe ortalaması % 36 , 2022 yılı 12 aylık tüfe ortalaması % 64,27, 2023 yılı 12 aylık tüfe ortalaması % 57,45 tir. Kira artış oranlarının bu değerler üzerinden yapılması gerektiği hususlarında itirazlarda bulunmuştur.

❖ **DEĞERLENDİRME:** Kira Sözleşmesinin 20. Maddesinin kira artış miktar oranları belirlenmesinde açık olduğu ancak tarafımca hazırlanan kök raporda bu maddenin değerlendirilmesinde yanlışlığa düşülerek artış miktarı % 10 olarak belirlenmiş ve bu miktar üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. **Kök raporda yapılan bu uygulamadan kira sözleşmesi madde 20 kapsamında vazgeçilerek kök raporda değişikliğe gidilmesi gerektiği kanaati oluşmuştur. Ek raporda aşağıda belirtildiği şekilde T.C.M.B. tük verilerine göre 2021-2023 yıllık TÜFE oranları ortalamasına göre artış miktarları belirlenecek , belirlenen bu miktarlar üzerinden hesaplamalar yapılacaktır.**

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 oranı altında olmamak koşuluyla yapılacaktır.** Buna göre T.C.M.B TÜİK Verilerine ait oranlar aşağıda çıkarılmıştır.

**TABLO -1 T.C.M.B TÜİK VERİLERİNE GÖRE 2021-2023 TÜFE ORANLARI :
(Kira Artış oranlarının Tespiti)**

DÖNEM	TÜFE DEĞİŞİM ORANI		DÖNEM	TÜFE DEĞİŞİM ORANI
Haz.21	17,53		Haz.22	78,62
Tem.21	18,95		Tem.22	79,60
Ağu.21	19,25		Ağu.22	80,21
Eyl.21	19,58		Eyl.22	83,45
Eki.21	19,89		Eki.22	85,51
Kas.21	21,31		Kas.22	84,39
Ara.21	36,08		Ara.22	64,27
Oca.22	48,69		Oca.23	57,68
Şub.22	54,44		Şub.23	55,18
Mar.22	61,14		Mar.23	50,51
Nis.22	69,97		Nis.23	43,68
May.22	73,50		May.23	39,59
12 AYLIK ORTALAMASI	38,36		12 AYLIK ORTALAMASI	66,89

- Bu itibarla ; TCMB TÜİK verilerine göre 2021-2023 yıllarına ait artış oranları TÜFE oranı yıllık bazda ortalaması belirlenmiş on iki aylık ortalaması % 10 un altında olması durumunda % 10, değişim oranını % 10 un üstünde olması durumunda (% 38,36 - % 66,89) % 10 değerinin üstünde (% 38,36 - % 66,89) bu miktarlar üzerinden artış oranı yapılacak ve talep edilen yıllara göre yıllık kira bedelleri tespit edilecektir
- DAVALI VEKİLİ TARAFINDAN SAYIN MAHKEMEYE İBRAZ EDİLEN ÖDEME DEKONTLARI İNCELENEREK ÖDEME TABLOSU AŞAĞIDA ÇIKARILMIŞTIR.

TABLO-2

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	

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 TÜFE on iki aylık ortalamasının % 10 un üzerinde olması nedeniyle değişim oranının altında olmamak kaydıyla TÜFE ortalamasına göre yıllara ait kira bedelleri tespit edilecektir

TABLO -3 (TÜFE ORTALAMASINA 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	38,36%	₺13.077,69	30.06.2022	₺47.169,69
3	30.06.2023	29.06.2024	₺47.169,69	66,89%	₺31.551,81	30.06.2023	₺78.721,50

TABLO -4 (TÜFE ORTALAMASINA GÖRE YILLARA GÖRE KİRA BEDELİ)

30.06.2021	₺34.092,00
30.06.2022	₺47.169,69
30.06.2023	₺78.721,50

- Davalı vekili tarafından ibraz edilen ödeme dekontların 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 Alacağı işleyen faiz miktarı ile birlikte Takip Çıkış Miktarı tespit edilecektir.**
- Davacı vekili tarafından ; İcra dosyasından Örnek 13 nolu ödeme emri 23/08/2023 tarihinde tebliğ edildiğini, kira borcu ödeme süresinin 22/09/2023 tarihinde son

bulduğunu, davalı borçlu tarafından 30 günlük ödeme süresi içerisinde ödemenin yapılmadığını ve 9.100 TL - 2.230 TL olmak üzere toplam 11.330,00 TL ödemenin 23/09/2023 tarihinde müvekkili hesabına yatırıldığını beyan etmiş ise de; Sayın Mahkemenin 23/11/2023 tarihli celse de 22/09/2023 (dahil) tarihine kadar olan ödemelerin tespiti ile ödemelerin dosyada bulunan kira sözleşmesindeki borçları karşılayıp karşılamadığı TBK 100 madde kapsamında bakiye alacak var ise tespitinin yapılmasına dair görevlendirme yaptığından kök raporda bu alacaklar ödeme tablosuna eklenmiş ve borç ödemesinde düşülmüştür. Ek rapor hesaplamasında da toplamda 11.330 TL ödeme tablosuna eklenecek ve borçtan düşümü yapılacaktır. Davacı vekilinin 31. Gün ödeme yapıldığını ve davalı borçlu yönünden temerrüt koşulu olduğu yönündeki itirazı ise sayın mahkemenin taktirine bırakılacaktır.

TABLO-5

	BAKİYE ALACAK (*)	ANA PARA	FAİZ BAŞLANGICI	KİSMİ ÖDEME TARİHİ	GÜN SAYISI (N)	FAİZ ORANI (T)	İŞLEYEN FAİZ (F=A*N*T/365)	TOPLAM (Bakiye + İşleyen Faiz)	KİSMİ ÖDENEN (TL)	KİSMİ ÖDEME SONRASI KALAN BAKİYE BORÇ
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
₺47.169,69	₺9.184,47	₺9.184,47	12.07.2021	1.07.2022	354	9,00%	₺801,69	₺9.986,16		₺9.986,16
30/06/2022 - 29/06/2023	₺57.155,85	₺57.155,85	1.07.2022	4.07.2022	3	9,00%	₺42,28	₺57.198,13	₺20.000,00	₺37.198,13
	₺37.198,13	₺37.198,13	4.07.2022	16.08.2022	43	9,00%	₺394,40	₺37.592,53	₺10.000,00	₺27.592,53
30/06/2023/29/06/2024	₺27.592,53	₺27.592,53	16.08.2022	1.07.2023	319	9,00%	₺2.170,36	₺29.762,89		₺29.762,89
₺78.721,50	₺108.484,39	₺108.484,39	1.07.2023	11.07.2023	10	9,00%	₺267,50	₺108.751,89	₺50.000,00	₺58.751,89
	₺58.751,89	₺58.751,89	11.07.2023	23.09.2023	74	9,00%	₺1.072,02	₺59.823,91	₺11.330,00	₺48.493,91
KİSMİ ÖDEMELER SONRASI BAKİYE BORÇ MİKTARI							₺4.840,72		₺116.330,00	₺48.493,91

TABLO-6

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)	₺47.169,69
asıl alacak(30/06/2023- 29/06/2024 yıllık kira alacağı)	₺78.721,50
Kira Alacağı	₺159.983,19
İşlemiş Faiz	₺4.840,72
Toplam Alacak	₺164.823,91
Ödenen Kira Toplamı	₺116.330,00
Bakiye Kira Alacağı	₺48.493,91

- 4. 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-7

• 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)	:159.983,19 TL
• Hesaplanan İşleyen Faiz	: 4.840,72 TL
• Hesaplanan Takip miktarı	: 164.823,91 TL
• Toplam Kira Ödemesi	: 116.330,00 TL
• Kısmi Ödemeler Sonrası Bakiye Alacak Miktarı	: 48.493,91 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- SONUC :

- ✓ 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- 2**)
- ✓ Kök raporda Yıllık kira artış oranı % 10 olarak hesaplanmış Kira Sözleşmesi madde 20 kapsamında bu uygulamadan vazgeçilerek kök raporda değişikliğe gidilmesi ile TÜİK verilerine göre TEFE/TÜFE oranında yıllara göre kira artış oranları belirlenmiştir. (**Tablo- 3 / Tablo-4**)
- ✓ Davacı vekili tarafından İcra dosyasında Örnek 13 nolu ödeme emri 23/08/2023 tarihinde tebliğ edildiğini, kira borcu ödeme süresinin 22/09/2023 tarihinde son bulduğunu, davalı borçlu tarafından 30 günlük ödeme süresi içerisinde ödemenin yapılmadığını ve 9.100 TL - 2.230 TL olmak üzere toplam 11.330,00 TL ödemenin 23/09/2023 tarihinde müvekkili hesabına yatırıldığını beyan etmiş ise de; Sayın Mahkemenin 23/11/2023 tarihli celse de 22/09/2023 (dahil) tarihine kadar olan ödemelerin tespiti ile yönünde ödemelerin dosyada bulunan kira sözleşmesindeki borçları karşılayıp karşılamadığı TBK 100 madde kapsamında bakiye alacak var ise tespitinin yapılmasına dair görevlendirme yaptığından kök raporda bu alacaklar ödeme tablosuna eklenmiş ve borç ödemesinde düşülmüştür. Ek rapor hesaplamasında da toplamda 11.330 TL ödeme tablosuna eklenerek borçtan düşümü yapılmıştır. Davacı vekilinin 31. Gün ödeme yapıldığını ve davalı borçlu yönünden temerrüt koşulu olduğu yönündeki itirazı ise sayın mahkemenin taktirine bırakılmıştır.
- ✓ Yıllara ait aylık kira bedellerine ödeme günlerine kadar faiz işletilmiş T.B.K.100 madde uyarınca yapılan ödemeler öncelikle faiz ve masraftan düşülmüş ve yapılan kısmi **ödemeler sonrası kalan bakiye kira alacağı 48.493,91 TL hesaplanmıştır. (Tablo 5)**
- ✓ Davalı / İcra Takibi borçlusu tarafından yapılan ödemeler sonucunda Kira Sözleşmesindeki borçları karşılamadığı ve davacı / İcra Takibi alacaklısının **bakiye alacağı 48.493,91 TL olarak hesaplanmıştır. (Tablo 6 /Tablo 7)**
- Takip Talebinde fazla talep edilen **Asıl alacak : 45.438,81 TL ile işleyen faiz: 7.617,28 ile Toplam : 53.056,09 TL nin fazla talep edilmesi nedeniyle iptaline;**
- **İcra Takibinde Ödeme Emri Asıl Alacak : 43.653,19 TL**
İşleyen faiz : 4.840,72 TL

+-----

Takip Miktarı Çıkışı: 48.493,91 TL olarak tespiti ve takibin bu miktar üzerinden devamı kanaatiyle;

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

Bilirkişi: İsa AKGÜL
Nitelikli Hesaplama
Sicil No: 50128