**ANKARA NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ'NE**

**DAVACI :**H\*\*\*K\*\*\*

**VEKİLİ :**Av. Hasan Tok

Mebusevleri, Şerefli Sk. No: 27/3 , Ankara

Tel: +90312 215 10 22

**DAVALI :**M\*\*\* T\*\*\*

**KONU** :Davalı kiracının konut olarak kullanmakta olduğu *\*\*\** adresli taşınmazın kira bedelinin 15.09.2024 - 15.09.2025 arasında (sözleşmenin mevcut döneminin başından itibaren) geçerli olmak üzere net 30.000 TL olarak tespiti talebimiz hakkındadır.

**DAVA DEĞERİ :** 24.200,00-TL (Tespit talep edilen kira bedeli ile güncel kira bedeli farkı)

**AÇIKLAMALAR :**

1. **DAVALI KİRACI 15.09.2017 TARİHLİ KİRA SÖZLEŞMESİNE İSTİNADEN MÜVEKKİLE AİT KONUTTA İKAMET ETMEKTEDİR.**

Davalı kiracı ile müvekkil arasında akdedilen 15.09.2017 tarihli bir yıllık kira sözleşmesine istinaden, davalı, mülkiyeti müvekkile ait olan *\*\*\** adresindeki taşınmazda 5 yıldan uzun süredir ikamet etmektedir (**EK-1**). Taşınmazın aylık kira bedeli (başlangıçta) 1.000,00-TL olup kira sözleşmesinin hususi şartlar 6. maddesinde kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde aylık kira bedelinin yıllık TEFE-TÜFE ortalaması oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır. Son kira bedeli 5.800,00-TL'dir.

Kira sözleşmesinde her sene artış yapılacağına dair şart bulunduğu için TBK madde 345/3 uyarınca kira tespit davasında kira dönemi öncesinde ihtarname çekme zorunluluğu bulunmadığı gibi kira dönemi içerisinde dava açılması halinde işbu dava herhangi bir süreye tabii değildir. Bu sebeple davalıya ihtarname çekilmemiştir.

1. **DAVA AÇILMADAN ÖNCE DAVA ŞARTI ARABULUCULUK YOLUNA BAŞVURULMUŞ ANCAK ANLAŞMA SAĞLANAMAMIŞTIR.**

İşbu dava için 25.02.2025 tarihinde Ankara Arabuluculuk Bürosuna başvuru yapılmıştır. Son oturum 10.03.2025 tarihinde gerçekleşmiş olup süreç anlaşmama ile sonuçlanmıştır (**EK-2**).

Arabuluculuk Numarası \*\*\* Büro Dosya Numarası\*\*\*

1. **DAVA KONUSU MECURUN GÜNCEL KİRA BEDELİ RAYİÇLERİNİN ÇOK ALTINDADIR.**

Davalı kiracı yazılı kira sözleşmesine dayanarak 5 yılı aşkın süredir davaya konu taşınmazı konut olarak kullanmakta ve halihazırda 5.000,00-TL kira bedeli ödemektedir. Uyuşmazlık konusu taşınmaz Ankara Çankaya'da, merkezi bir konumdadır. Yakınında \*\*\*Ankara Hastanesi, Özel \*\*\* Hastanesi, \*\*\* Anadolu Lisesi, \*\*\* İlkokulu pek çok restaurant ve çeşitli işyerleri bulunmaktadır. Uyuşmazlık konusu konut kombi cihazı ve müştemilatı, duşakabin, laminant zemin, çelik kapı, çanak anten ile kusursuz ve eksiksiz şekilde teslim edilmiştir.

Ödenmekte olan kira bedelinin günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın bulunduğu yer, ulaşım kolaylığı gibi koşullar dikkate alındığında emsallerinin çok altında olduğu izahtan varestedir.

Ülkemizde her şeyin fiyatı enflasyon oranında artar iken kira bedeli için aynı artışın sağlanamaması müvekkili mağdur etmektedir. Sayın mahkemeden talebimiz ise müvekkilin daha fazla mağduriyet yaşamaması adına **duruşma günü beklenmeksizin** bilirkişiler aracılığıyla yapılacak olan emsal kira değerlendirmesi ile taşınmazın kira bedelinin tespit edilmesidir.

1. **MÜVEKKİLİN ZARARININ DAHA FAZLA ARTMAMASI İÇİN KİRA BEDELİNİN 15.09.2024 TARİHİNDEN İTİBAREN 30.000,00-TL OLARAK TESPİT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.**

Dilekçemiz ekinde sunmuş olduğumuz emsal kiralık ev ilanlarında görüleceği üzere, kira bedelleri ortalama 35.000 - 40.000,00-TL civarındadır. Bu nedenle 30.000 TL kira bedeli talebimiz bulunmaktadır. Taraflar arasında kira bedeline ilişkin bir anlaşma sağlanamamasından kaynaklı olarak eldeki davayı açma zorunluluğu doğmuştur.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında, kira kontratında yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada dava dilekçesinde talep edilmesi halinde mahkemece belirlenecek kira bedeli de bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacağı

belirtilmiştir. Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 04.04.2019 tarihli 2017/7675 Esas ve 2019/2965 Karar sayılı kararında bu husus; "...*davada dayanılan ve hükme esas alınan 23.04.2010 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin 5. maddesinde her yıl kira bedelinin TÜİK’in açıklayacağı ÜFE+TÜFE ortalaması ile artırılacağı kararlaştırılmıştır. Bu hale göre sözleşmede kira bedelinin artırılacağı düzenlenmiştir. Bu durumda* ***12.06.2015 tarihinde açılan dava süresinde olup mahkemece sözleşmede artış şartı olduğu gözetilerek hak ve nesafet dönemi sayılan 23.04.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.*.**." şeklinde gerekçelendirilmiştir. Müvekkil ile davalı arasında yapılan kira sözleşmesi hususi şartlar 6. maddesinde kira artış oranı belirlenmiştir. Bu sebeple iş bu davada tespit edilecek miktarın 15.09.2024 tarihinden itibaren geçerli olmasını talep etmekteyiz.

1. **HARCA ESAS DAVA DEĞERİNDE EKSİKLİK TESPİT EDİLMESİ HALİNDE İKMALİ İÇİN TARAFIMIZA SÜRE VERİLMESİNİ TALEP EDERİZ.**

Dava tarihi itibariyle uyuşmazlık konusu kira bedeli aylık 5.800,00 TL olup talep edilen kira miktarı ise net 30.000,00 TL'dir. Davanın niteliği gereği harç yatırılması gerektiğinden **HMK madde 33 ve Harçlar Kanunu uyarınca eksikliklerin mahkemece tespit edilmesi halinde harcı tamamlamak için tarafımıza süre verilmesini vekaleten talep ederiz.**

Açıkladığımız nedenlerle, dava ve yasal haklarımız saklı kalmak kaydı ile, dava konusu **taşınmazın kira bedelinin** taşınmazın niteliği, toptan eşya ve geçim endeksleri, Türk Lirasının değer kaybı ve ekonomik esaslar göz önünde bulundurularak **rayiç bedele uygun olarak yeniden tespit edilmesi** ve 30.000,00- TL'ye arttırılması için işbu davanın açılması zorunluluğu hasıl olmuştur.

**HUKUKİ DAYANAK :** Türk Borçlar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Sair Mevzuatlar.

**HUKUKİ DELİLLER :** Davalı tarafın sunacağı delillere karşı delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. Kira sözleşmesi
2. Emsal kiralık daire ilanları
3. Keşif, bilirkişi incelemesi, uzman görüşü, yemin, tanık vb. Her türlü yasal delil.

**SONUÇ VE İSTEM :** Yukarıda açıklanan sebepler ve mahkemece re'sen

dikkate alınacak sebepler ile**;**

1. Davamızın **KABULÜNE,**
2. Sayın mahkemece 15.09.2024 tarihinden itibaren, bu talebimizin kabul edilmemesi halinde dava tarihinden itibaren, Mahkeme aksi kanaatteyse gelecek kira döneminden itibaren geçerli olmak üzere *\*\*\** adresli taşınmazın uyuşmazlık konusu aylık kira bedelinin net **30.000,00 TL olarak TESPİTİNE,**
3. Yargılama gideri ve vekalet ücretinin karşı taraf üzerine bırakılmasına, Karar verilmesini vekaleten arz ve talep ederiz. 12.03.2025

**Davacı Vekili**

**Av. Hasan TOK**

**EKLER:**

1. Kira sözleşmesi
2. Arabuluculuk son tutanağı
3. Emsal kiralık daire ilanları