**İSTANBUL (…) SULH HUKUK MAHKEMESİ**

**SAYIN HAKİMLİĞİ’NE**

**DAVACI : ………….. (TC:………….)**

Adres

**VEKİLİ : Av. Baran Can KAYA**

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 4/3 Kağıthane/İstanbul

**DAVALILAR : ………….. (TC:………….)**

**DAVA DEĞERİ :** …….. TL

**DAVA KONUSU :** Fazlaya dair her türlü hakkımız saklı kalmak kaydıyla, TBK’nin 344/3’üncü maddesi kapsamında kira bedelinin yeni kira dönemi itibariyle ………TL olarak belirlenmesine karar verilmesi talebini havi dilekçemizdir.

**AÇIKLAMALARIMIZ:**

1. Davalı müvekkile ait *“…………………………………………”* adresinde bulunan mecurda işbu kira sözleşmesinin başlangıç tarihi olan ………… tarihinden beri kiracı olarak kalmaktadır. Davalı şu an bahse konu mecurda ……. TL gibi bir kira bedeli ödemektedir. Aşağıda detaylarıyla açıklanacağı üzere işbu kira bedeli bugünkü enflasyon şartlarına göre çok az olup bu miktarın sayın mahkemece talebimiz doğrultusunda yenilenmesi gerekmektedir. İşbu sebepte ötürü huzurdaki davayı açmaktayız.
2. Bilindiği üzere 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 344/3 *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.”* Hükmünü havidir. Zira, Yargıtay da bir içtihadında; *“Somut olayda; 10.03.2008 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda, taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 6. maddesinde kira müddetinin 5 yıl olup 5 yıl uzatılacağı ; 7. maddesinde de kira ücreti artışlarının ilk 3 yıl 9.000 TL olup 3 yıl sonunda enflasyon oranında artış yapılacağı düzenlenmiştir. Kira başlangıç tarihi 10.03.2008 olduğundan ve 5 yıl sonrasına ilişkin kira belirlemesi talep edildiğinden, davalı kiracının tacir olup olmadığı nazara alınmaksızın her halde, tespiti istenen döneminin hak ve nesafet dönemi olduğu anlaşılmaktadır. 18.11.1964 gün ve 2/4 Sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca kira parasının tespit edilmesi için, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın tespiti istenen kira dönemi itibariyle yeniden kiraya verilmesi halinde boş olarak getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir…”* (Yargıtay 3. HD. 2017/8186 E., ve 2019/5879 K.) şeklinde ifadelere yer vererek kira bedelinin nasıl belirlenmesi gerektiğini ifade etmiştir.
3. Bu kapsamda taraflar anlaşma yapıp yapmadığına bakmaksızın TÜFE’deki 12 aylık değişim oranı dikkate alınarak, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri de göz önüne alınarak 5 yıldan uzun süreli veya 5 yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde hakkaniyete uygun bir revizyon talep edilebilecektir. Zira, yan da linkine yer vereceğimiz ve ekte görsellerine yer vereceğimiz ortalama kira bedellerinden görüleceği üzere mecurun bulunduğu bölgede neredeyse ………. TL’nin altında kira bulunmamaktadır. (Kaynak: …………..(Erişim Tarihi:……….)). Dolayısıyla, mecurun kira bedelinin …….. TL olarak kalması hayatın olağan akışına aykırıdır.
4. Dolayısıyla, yukarıda arz ve izah ettiğimiz nedenlerden ötürü yeni kira dönemi itibariyle mecurun kira bedelinin ………. TL olarak belirlenmesini talep etmekteyiz.

**HUKUKİ NEDENLER :** 6098 Sayılı TBK, 6100 Sayılı HMK ve ilgili sair mevzuat.

**HUKUKİ DELİLLER :** Davalının sunacağı delillere karşı delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydı ile, ………. başlangıç tarihli kira sözleşmesi, Emsal rayiç kira bedelleri, Keşif ve bilirkişi incelemesi, Banka kayıtları, Tanık, yemin ve sair türlü hukuki delil.

**HUKUKİ NEDENLER :** Fazlaya dair her türlü hakkımız saklı kalmak kaydıyla, TBK’nin 344/3’üncü maddesi kapsamında bir sonraki kira dönemi itibariyle kira bedelinin ………. olarak belirlenmesine, yargılama gideri ve vekalet ücretinin davalılar üzerine bırakılmasına karar verilmesini vekaleten arz ve talep ederiz.

…………………

Vekili

**Av. Baran Can KAYA**