

İSTANBUL . SULH HUKUK MAHKEMESİ
SAYIN HÂKİMLİĞİNE
BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2018/... Esas
DAVACI : A
DAVALI : B
DAVA KONUSU : Kira Sözleşmesinden Kaynaklı Alacak

I- BİLİRKİŞİ HEYETİNE VERİLEN GÖREV:

Sayın Mahkemece 14.03.2019 tarihli celsesinde verilen 3 no’lu ara karar ile “*dosyanın kira sözleşmeleri konusunda uzman bilirkişine tevdiine*” karar verilmesi ve celse arasında re’sen bilirkişi tayin edilmemiz üzerine, dosyada mevcut bilgi, belge, beyan ve tespitler incelenmiş; nihai takdir ve değerlendirilmesi sayın mahkemeye ait olmak üzere kanaatimiz işbu raporla bildirilmiştir.

II- İDDİA VE SAVUNMANIN ÖZETİ:

Davacı vekili 15.11.2018 harçlandırma tarihli dava dilekçesinde özetle; Davacı ile davalı arasında akdedilen Beşiktaş ... Noterliği’nin ... tarih ve ... yevmiye numarası ile tasdikli kira sözleşmesine istinaden aylık kira bedelinin 258.163,47 USD+KDV olarak belirlendiğini, davalının 2018 Ekim ayında ödemekle yükümlü olduğu bedelinin, 5.99 TL döviz kuru üzerinden hesaplandığında 1.824.811,94 TL’ye denk geldiğini, davalının Bakırköy ... Noterliği’nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile kira bedeline itiraz ettiğini, 02.01.2018 tarihindeki TCMD USD efektif satış kuru olan 3,7776 TL üzerinden hesaplama yaparak 1.150.781,21 TL ödeme yaptığını, davacının İstanbul ... Noterliği’nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile 674.030,73 TL eksik ödeme yapıldığını davalıya bildirdiğini, bunun üzerine davalının 222.944,00 TL ek ödeme yaparak Bakırköy 16. Noterliği’nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile Ekim ayna ait başka borcu olmadığını bildirdiğini, davacının Beyoğlu ... Noterliği’nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile davalının halen Ekim 2018 kira bedelinden 451.086,73 TL borcunun bulunduğunu ve borcun tamamı ödemediğinden temerrüde düştüğünü davalıya bildirdiğini, davalının söz konusu tutarı kabul etmediğini, borcun ifa edildiği gün taraflar arasında birlikte belirlendiğinden ihtara dahi gerek olmadan bu sürenin geçmesi ile borçlunun temerrüde düştüğünü, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de Değişiklik yapılmasına Dair Tebliğ uyarınca tebliğ tarihinden önce muaccel olarak temerrüde düşmüş alacaklar için ödemelerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması yasağının bulunmadığını beyan etmiş olup; kira sözleşmesi gereğince Ekim 2018 kirasından eksik ödediği ... TL’nin Merkez Bankasının avans işlemlerine uyguladığı faizi ile birlikte davalıdan tahsil edilerek davacı şirkete ödenmesine, yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalı üzerinde bırakılmasını talep etmiştir.

Davalı vekili 13.12.2018 tarihli cevap dilekçesinde özetle; Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ile 13.09.2018 tarihinden itibaren döviz cinsinden ya da cari kur üzerinden dövize endeksli olarak fatura düzenlenmesi ve ödeme yapılması yasağının yürürlüğe girdiğini, davacının işbu karara aykırı davrandığını, 2018 Ekim ayına ait kira bedeline ilişkin faturayı döviz üzerinden 258.163,47 USD + KDV olarak düzenlediğini, davalının 02.01.2018 tarihindeki TCMD USD efektif satış kuru kapsamında 3,7776 TL üzerinden hesaplama yapılmak suretiyle 1.150.781,21 TL ödemede bulunduğunu, davalının Bakırköy Noterliği'nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile davacının Karar'a aykırı şekilde döviz cinsinden düzenlenmiş faturaya itiraz ettiğini, davacının İstanbul ... Noterliği'nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile Ekim 2018 yılına ait kira bedelinin eksik ödediğini bildirdiğini, bunun üzerine davalının 06.10.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2018-32/51 sayılı Tebliğ uyarınca 222.944,00 TL ek ödeme yaparak 2018 Ekim ayı kira bedelini mevzuata uygun bir şekilde tamamen ödediğini ve bu durumu Bakırköy ... Noterliği'nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile davacıya bildirdiğini, davacının bu sefer de Beyoğlu ... Noterliği'nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile 451.086,73 TL kadar borcun hala bulunduğunu davalıya bildirdiğini, davalının Bakırköy ... Noterliği'nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarname ile davacı ile aralarında mutabakat sağlanamadığını ve 2018 Ekim ayı kira bedelini tamamen ödediğini davacıya bildirdiğini, davacının daha önceden döviz üzerinden düzenlediği 2018 Ekim ayı kira bedeline ilişkin faturanın yerine cari kur üzerinden dövize endeksli olarak hesaplama suretiyle yeni fatura düzenlediğini, yeni faturada 258.163,47 USD + KDV karşılığının 1.824.811,94 TL olarak belirlendiğini, Karar ile 13.09.2018 tarihi itibarıyla cari kur üzerinden dövize endeksli olarak fatura düzenlenmesinin de yasaklanmış olduğunu, bu sebeple davalının Bakırköy ... Noterliği'nin ... tarihli ve ... numaralı ihtarname ile Karar'a aykırı şekilde düzenlenen faturaya itiraz ettiğini, Karar'ın Geçici 8. maddesi ile taraflara bedelin Türk parası olarak yeniden belirlenmesi için otuz günlük süre tanıdığını, işbu otuz günlük süre içerisinde taraflar arasında kira bedeli konusunda bir mutabakat sağlanamadığından bu süre boyunca sözleşmenin kira bedeline ilişkin hükümlerinin hukuken geçersiz olduğunu, sözleşmede döviz olarak belirlenen bedelin TCMD USD efektif satış kuru üzerinden hesaplanarak Türk parası cinsinden karşılığının belirlendiğini, 2018-32/51 sayılı Tebliğ uyarınca işbu sayede hükümsüzlüğün giderildiğini ve sözleşmenin kira bedeline ilişkin düzenlemelerinin yeniden geçerli hale getirildiğini, nitekim 08.10.2018 tarihi itibarı ile kira bedelinin tamamının 2018-32/51 sayılı Tebliğ hükümlerine uygun olarak davacıya ödendiğini, konut ve çatılı işyeri kiralarda verilmesi gereken en az 30 günlük ödeme süresi sonrasında kiracıların temerrüde düşebilecek olmasına karşın davacının sadece 3 günlük bir süre verdiğini, 2018-32/51 sayılı Tebliğ uyarınca 2018 Ekim ayı kira bedelinin tamamının ödenmiş olduğunu, bu nedenle temerrütten de bahsedilemeyeceğini beyan etmiş olup; davanın reddine, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin davacıya tahminine karar verilmesini talep etmiştir.

III- İNCELEMeye ESAS DOSYA VE BELGELER:

Beşiktaş ... Noterliğinin ... tarihli ve ... yevmiye numarası ile tasdikli Kira Sözleşmesi incelendiğinde; sözleşmenin konusunun ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Pafta, ... Ada, ... Parsel numarası ile kayıtlı bulunan taşınmazın kiralanmasına ilişkin olduğu, kiraya verenin A ve kiracının B olduğu, kira süresinin nihai teslim tarihinden itibaren 10 yıl olduğu görülmüştür.

Beyoğlu ... Noterliği'nin ... tarihli ve ... yevmiye numaralı ile tasdikli ek Kira Sözleşmesi incelendiğinde; işbu sözleşmenin A ile B arasında akdedilen 07.04.2014 tarihli kira sözleşmesinin ek sözleşmesi olduğu ve aylık kira bedeli ve KDV'nin her bir yıl için farklı belirlendiği, sözleşmenin 5. Yılı olan 2018 senesi için 264.437,66 USD ödenmesinde mutabık kaldığı görülmüştür.

İstanbul ... Noterliği'nin ... tarih ... yevmiye numaralı ihtarnamesi incelendiğinde; Davacı kiraya veren tarafından keşide edilen işbu ihtarnamede, kira sözleşmesine istinaden 2018 Ekim ayı kira bedelinin ödeme süresinin en geç 5 Ekim olmasına rağmen 674.030,73 TL eksik ödeme yapıldığının, işbu ihtarnamenin tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 gün içinde ödeme yapılmasının ihtar edildiği ve ihtarnamenin davalıya 08.10.2018 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür.

Bakırköy ... Noterliği'nin ... tarih ... yevmiye numaralı ihtarnamesi incelendiğinde; davalı kiracı tarafından keşide edilen işbu ihtarnamede 02.01.2018 tarihindeki TCMD USD efektif satış kuru olan 3,7776 TL üzerinden hesapladığı 1.150.781,21 TL Ekim 2018 kira bedelinin davacının TL hesabına ödendiği, faturasının işbu bedel üzerinden yeniden düzenlenerek gönderilmesinin ihtar edildiği ve ihtarnamenin davacıya 09.10.2018 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür.

Bakırköy ... Noterliği'nin ... tarih ... yevmiye numaralı ihtarnamesi incelendiğinde; Davalı kiracı tarafından keşide edilen işbu ihtarnamede, 2018-32/51 sayılı Tebliğ'in yayımlandığının, işbu hükümlere göre yapılan hesaplama neticesinde Ekim 2018 kira bedelinin 1.373.725 TL olduğunun, daha önce yapılan ödeme dikkate alındığında ödenecek bakiye tutarının 222.944,00 TL olduğunun, kira bedelinin davacının TL hesabına ödendiğinin ihtar edildiği ve ihtarnamenin davacıya 10.10.2018 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür.

Beyoğlu ... Noterliği'nin ... tarih ... yevmiye numaralı ihtarnamesi incelendiğinde; Davacı kiraya veren tarafından keşide edilen işbu ihtarnamede, Ekim ayı kira bedelinde 451.086,83 TL'lik bakiye ödeme kaldığının, 2018-32/51 sayılı Tebliğ 8. Madde uyarınca yeniden belirleme tarihinden önce muaccel olarak temerrüde düşmüş alacaklar için uygulanamayacağından eksik kira bedelinin tebliğden itibaren en geç üç gün içerisinde davacıya ödenmesinin gerektiğinin aksi takdirde tahsili için yasal yollara başvurulacağının ihtar edildiği ihtarnamenin davalıya 11.10.2018 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür.

Bakırköy ... Noterliği'nin ... tarih ... yevmiye numaralı ihtarnamesi incelendiğinde; Davalı kiracı tarafından keşide edilen işbu ihtarnamede, kiracının temerrüdü için ihtarın gerekli olduğunun, davacı kiraya veren tarafından keşide edilen T.C. Beyoğlu ... Noterliği'nin ... tarih ... yevmiye numaralı ihtarnamenin tebliğ tarihi itibarı ile eksik ödenen bir kira borcu bulunmadığına göre, geciken bir kira borcu ve temerrüt söz konusu olmadığının ve ödenen kira bedeline karşılık gelen faturanın düzenlenerek üç gün içinde gönderilmesinin ihtar edildiği ve ihtarnamenin davacıya 16.10.2018 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür.

Bakırköy ... Noterliği'nin ... tarih ... yevmiye numaralı ihtarnamesi incelendiğinde; Davalı kiracı tarafından keşide edilen işbu ihtarnamede, davacı tarafından Ekim 2018 kira bedeli için gönderilen 04.10.2018 tarih ... numaralı ve 1.824.811,93 TL tutarındaki faturaya itiraz edildiğinin ihtar edildiği ve ihtarnamenin davacıya 18.10.2018 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür.

IV- İNCELEME VE DEĞERLENDİRME:

Uyuşmazlığın kaynağı ve tespiti; taraflar arasında 07.04.2014 tarihli kira sözleşmesi akdedildiği, kira bedelinin 258.163,47 USD + KDV olarak belirlendiği uyuşmazlık dışı olup; uyuşmazlık 2018 Ekim ayı kira alacağının 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve ilgili tebliğ karşısında uyarlama kapsamında olup olmadığı, uyarlama kapsamında ise uyarlanacak kurun miktarı ve nihai olarak davalı kiracının 2018 Ekim ayı bakiye kira borcu bulunup bulunmadığı, hususlarında olduğu anlaşılmaktadır. İncelemeler işbu hususlarda yapılacaktır.

13.09.2018 tarihli ve 30534 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 12.09.2018 tarihli Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı (“**85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı**”) ile 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun (“**Kanun**”) uyarınca düzenlenmiş ve 11.08.1989 tarihli ve 20249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan 7.08.1989 tarihli Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da (“**32 Sayılı Karar**”) değişiklik yapılmıştır. Söz konusu değişiklikler şöyledir;

85 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARI

MADDE 1:

“7/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4’üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

*g) Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve **gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz.**”*

MADDE 2:

“Aynı Karara aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

*Geçici Madde 8 – Bu Kararın 4 üncü maddesinin (g) **bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde**, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; **Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.**”*

MADDE 3:

*“Bu Karar **yayımlı tarihinde** yürürlüğe girer.”*

MADDE 4:

“Bu Karar hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.”

Karara göre Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri kira sözleşmeleri kural olarak döviz cinsinden ve dövize endeksli olarak kararlaştırılamayacaktır. Bunun sonucu olarak bahsi geçen işlemlerde bedel sadece Türk Lirası olarak kararlaştırılabilecektir. Karar Türkiye’de yerleşik kişilerin yaptığı ve yapacakları işlemleri kapsamaktadır. Türkiye’de yerleşik gerçek kişiler ile Türk Kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler Kararın kapsamında yer almaktadır.

85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ("**Bakanlık**") istisna belirleme yetkisi verilmiş olup 06 Ekim 2018 tarihli ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de (Tebliğ No: 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51) ("**Tebliğ**") ile değişiklikler yapılmış ve 85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın uygulama usul ve esasları tespit edilmiştir. İlgili değişiklikler şöyledir;

MADDE 8/2:

"Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ve Tebliğ birlikte değerlendirildiğinde; Türkiye'de yerleşik kişiler arasındaki gayrimenkul kira sözleşmeleri dövizle sözleşme yasağı kapsamında sayılmıştır. Somut uyuşmazlıkta tarafların Türkiye'de yerleşik tüzel kişiler olmaları ve aralarındaki sözleşmenin gayrimenkul kirasına ilişkin olması nedeniyle uyuşmazlık 13.09.2018 tarihinde yürürlüğü giren dövizle işlem yasağı kapsamında yer almaktadır.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık Ekim 2018 kira bedelinin Türk parası cinsinden belirlenememesinden kaynaklanmakta olduğundan ve kira sözleşmesinin 3. Maddesi uyarınca sözleşme bedelinin her ayın ilk 5 günü içinde ödeneceği düzenlendiğinden işbu alacak 13.09.2018 tarihinden sonra muaccel hale gelmiş olup dövizle işlem yasağı kapsamında yer almaktadır. Kira Sözleşmesi'nin ilgili maddesi aşağıdaki gibidir:

Kira Sözleşmesi'nin Kira Bedeli ve Ödeme Şekli Başlıklı 3. Maddesi

"3.1. Kiralanan yerin aylık kira bedeli yaklaşık brüt 41.300 m2'lik depolama alanı için USD 5,15/m2/Ay+KDV ve yaklaşık brüt 4.000 m2'lik asma kat için USD 3,0/m2/Ay+KDV'dir. Kira bedeli, USD (Amerikan Doları) olarak ödenir.

3.2. Kiralanan yerin tesliminden (5. Maddede belirtilen kısmi ve nihai teslim) itibaren (kira bedelleri, yukarıda 3.1. maddesinde açıklandığı gibi USD (Amerikan Doları) olarak kiraya verene ait banka hesabına yatırılmak sureti ile ödenir. Kiracı ödemeyi tüm kira süresi ve yenilenen kira süreleri boyunca da bu belirtilen banka hesap no'larına yapmayı kabul ve taahhüt eder...

3.3. ...Kiracı USD cinsinden tespit edilen, her aya ait kira bedelini ve KDV tutarını USD cinsinden ödeyecektir. Nihai teslim tarihinden itibaren kira bedeli her ay peşin olarak, ilgili ayın ilk 5(beş) işgünü içinde kiralayanın banka hesabına ödenecektir."

Ekim 2018 kira bedelinin gecikmiş alacak olarak nitelendirilmesi mümkün olmayacaktır. Şöyle ki; yasak kapsamında döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedellerin Karar'ın geçici 8. maddesi uyarınca 30 gün içerisinde Türk Lirası olarak yeniden belirlenmesi zorunludur. 85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın 13 Eylül tarihinde yayınlandığı dikkate alındığında, son süre 13.10.2018 tarihidir.

Yasak kapsamındaki sözleşmelerde yer alan bedelin Türk Lirası olarak belirlenmesi hususunda taraflarca mutabakata varılamazsa belirlemenin nasıl yapılacağı hakkında Tebliğ'de yer verilen düzenleme şu şekildedir:

"(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının, bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir."

2018 Ekim ayı kira bedeli muaccel hale gelmiş olmasına rağmen tarafların kira sözleşmesi bedelinin Türk parasına uyarlanması konusunda mutabakata varamamış olması nedeniyle Tebliğ'de yer alan düzenleme ve Bakanlık tarafından hazırlanan *"Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de 06.10.2018 tarihinde Yapılan Değişiklikler ile İlgili Olarak Sıkça Sorulan Sorular¹"*da yer alan hesaplama göre işbu bedelin belirlenmesi gerekmektedir.

Öncelikle, her ne kadar, Beyoğlu ... Noterliği'nin ... yevmiye numaralı ve ... tarihli ek kira sözleşmesinde, 07.04.2014 tarihli kira sözleşmesinin 5. Yılı (2018) için sözleşme bedeli 264.437,66 USD olarak belirlenmiş olsa da taraflarca kira bedelinin 258.163,47 USD + KDV olduğu ortaklaşa ikrar edilmiş olup işbu hususta uyuşmazlık bulunmadığından sözleşme bedeli 258.163,47 USD olarak dikkate alınmalı ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Döviz ile Yapılan İşlemler başlıklı 26. Maddesi uyarınca KDV hesaplanmalıdır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

Madde 26:

"Bedelin döviz ile hesaplanması halinde döviz, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği andaki cari kur üzerinden Türk parasına çevrilir. Cari kuru belli olmayan dövizlerin Türk parasına çevrilmesine ilişkin esasları Maliye Bakanlığı belirler."

Yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda, Tebliğ'de tespit edilen yöntem ve Bakanlık tarafından yayınlanan sıkça sorulan sorulardaki emsal hesaplama göre Ekim 2018 kira bedeli hesaplaması şu şekilde olacaktır: **((Kira Bedeli + KDV) x TCMB Kuru) x (1+TÜFE) = ((258.163,47+46.469,42) x 3,7776) x (1+0,1799) = 1.357.806,744 TL**

Yapılan ödemeler sonrasında dava tarihi itibarıyla talep edilebilir alacak olup olmadığı; Yukarıda tespit edildiği üzere Tebliğ'e göre Ekim 2018 kirası 1.357.806,744 TL'dir. Davalı kiracı 05.10.2018 tarihinde 1.150.781,21 TL, 08.10.2018 tarihinde ise 222.944,00 TL olmak üzere toplam 1.373.725,21 TL (fazla ödeme 15.918,466) ödeme yaparak asıl alacağı dava tarihi ödemiş olup; dava tarihi itibarıyla talep edilebilir alacak bulunmadığı tespit edilmiştir.

¹ <https://www.verginet.net/Dokumanlar/2018/Revize-Soru-Cevap.pdf>

Temerrüt yönünden değerlendirme; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (“TBK”) m. 117 gereği; “muaccel bir borcun borçlusu alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse bu günün geçmesiyle...” temerrüdün başlayacağı kabul edilir. Sözleşmenin 3.3 maddesinde kira bedellerinin her ayın ilk 5 günü içinde ödenmesi kararlaştırılmıştır. Ancak Karar ile taraflara 30 günlük anlaşma/uyarlama süresi tanınmış olup; anlaşma/uyarlama süresi 13.10.2018 tarihinde dolmaktadır. Yukarıda tespit edildiği üzere davalı kiracı işbu 30 günlük süreden önce Tebliğ’e göre hesaplanan alacağı ödemiş olduğundan temerrüt şartları gerçekleşmemiştir.

Ancak sayın mahkemece temerrüt oluştuğu kanaatine varılması halinde; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 16. Maddesi gereğince ticaret şirketleri doğrudan tacir sayılmaktadır. TTK’nın 19. maddesi gereğince ise tacirin borçları ticari iş niteliğindedir. TTK’nın 8. maddesi gereğince ise ticari işlerde faiz serbestçe kararlaştırılacak ve TBK’nın faizin sınırlanmasına ilişkin m. 88 ve m. 120 hükümleri uygulama alanı bulamayacaktır. Davacı, dava dilekçesinde talep etmiş olduğu alacaklarına “merkez bankasının avans işlemlerine uyguladığı faizin” işletilmesini talep etmiştir. 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun’un 2/2. Maddesi uyarınca ticari işlerde TCMB’nin kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranı üzerinden talepte bulunulabileceğinden, 06.10.2018 ile 08.10.2018 tarihleri arasında işletilecek faiz aşağıdaki şekilde olacaktır:

Kira dönemi	Tutar TL	Faiz Başlangıç/Bitiş	İşlemiş Gün	Oran	İşlemiş Faiz
Ekim 2018	222.906,33	06.10.2018-08.10.2018	2	19,50	221,21TL

Nihai olarak bu halde de davalı kiracının ödemiş olduğu tutar işlemiş faiz mahsup edildiğinde bakiye alacak kalmamaktadır.

V- SONUÇ ve KANAAT:

Tüm delillerin ve hukuki durumun takdir ve değerlendirilmesi Sayın Mahkemeye ait olmak üzere; Tebliğ’in 24. Fıkrası gereği uyarlamaya esas kurun 3,7776 olduğu, hal böyle olunca Ekim 2018 kira alacağının uyarlama sonrasında 1.357.806,744 TL olacağı, davalının 05.10.2018 tarihinde 1.150.781,21 TL, 08.10.2018 tarihinde ise 222.944,00 TL ödediği (toplam ödeme: 1.373.725,21 TL) dikkate alındığında dava tarihi itibarıyla talep edilebilir alacak bulunmadığı, sair hususların sayın mahkemenin takdir alanında kaldığı sonuç ve kanaatine varılmıştır. **06.08.2019**

BİLİRKİŞİ

Av. Erhan EGEMEN

Nitelikli Hesaplamalar / Kira Sözleşmeleri Uzmanı