.....SULH HUKUK MAHKEMESİ' NE

DAVACI : ....

VEKİLİ : Av.....

DAVALI : .....

KONU :Kira bedelinin tespiti talebimize ilişkindir.

HARÇ DEĞERİ:..... TL
(Aylık net yeni kira .... TL)

AÇIKLAMALARIMIZ

1)Davacının malik olduğu ..... adresinde bulunan söz konusu daire 160 m2 civarında 3+1 odalıdır. Davalı ise ekte ibraz ettiğimiz .... başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince beş yıldır kiracı olarak söz konusu taşınmazda ikamet etmektedir. Söz konusu kira bedeli günümüz ekonomik koşullarında ortaya çıkan gelişmeler, taşınmazın bulunduğu yer, konumu gibi koşullar dikkate alındığı takdirde emsallerinin çok altında bir kira bedelinin olduğu açıktır.

TBK madde 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 ... belirlenir.*" şeklinde düzenlenmiştir. İş bu kanun hükmü uyarınca, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, beş yılın sonunda uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından emsal kira bedelleri göz önünde bulundurularak belirlenecektir.

TBK madde 345/3, "*Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.*" hükmü gereği sözleşmede bu tür bir kayıt varsa ihtara gerek olmadığı açıklanmıştır. Müvekkilimin imzaladığı sözleşmenin hususi şartlar bölümünün 6. maddesi gereği kira arttırım kaydı yer aldığından işbu dava ihtar olmaksızın yasaya uygun olarak açılmıştır.

Netice itibariyle, ödenen aylık kira bedeli, günümüz ekonomik koşullarında ortaya çıkan gelişmeler, enflasyon, çevre rayiç kira bedellerinde ki artışlar ve ekonomik esaslar göz önünde bulundurulduğunda çok düşük kalmış ve kiracı ile beş yıllık bir kira süreci tamamlandığından kira bedelinin arttırılması bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır. Dosya bilirkişiye tevdi edildiğinde emsal rayiç kira bedelleri ile karşılaştırıldığında da bu artışın normal bir miktar artış olduğu da görülecektir. Söz konusu bölgede 3+1 odalı dairelerin kira bedelleri ortalama ..... TL'dir.

Tüm bu nedenlerle, dava ve yasal haklarımız saklı kalmak kaydı ile, dava konusu taşınmazın kira bedelinin taşınmazın niteliği, geçim endeksleri, tüm ticari gelişmeler ve ekonomik esaslar göz önünde bulundurularak rayiç bedellere uygun olarak yeniden tespit edilmesi ve aylık net .... TL ye arttırılması için Türk Borçlar Kanunu 345. Maddesi gereği süresinde işbu davanın açılması zorunluluğu hasıl olmuştur.

HUKUKİ NEDENLER : T.B.K, H.M.K. ve ilgili sair mevzuat.

MADDİ DELİLLER :Kira sözleşmesi(ekte), Tapu belgesi(ekte), Emsal rayiç kira bedelleri, Keşif, Bilirkişi incelemesi, Banka kayıtları, Tanık, yemin ve sair türlü hukuki delil.

NETİCE-İ TALEP :Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı davamızın KABULÜNE, Kiralananın ..... tarihinden itibaren aylık kira bedelinin net .... TL olarak TESPİTİNE, Tespit edilen kira bedelinin yeni dönem kira bedeli olarak belirlenmesine, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini talep ederiz.

Davacı Vekili
Av.