

## [İL/İLÇE ADI] NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

ARABULUCULUK DOSYA NO : 202... / .....

**DAVACI (KİRAYA VEREN) :** [Ad Soyad / Şirket Unvanı] (TCKN/VKN: [Kimlik/Vergi No])

**ADRES :** [Davacının Açık Adresi]

**VEKİLİ :** Av. [Avukat Adı Soyadı] (Varsa)

**ADRES :** [Avukatın Açık Adresi]

**DAVALI (KİRACI) :** [Kiracının Adı Soyadı veya Şirket Unvanı] (TCKN/VKN: [Biliniyorsa])

**ADRES :** [Kiralanan Taşınmazın Açık Adresi]

**HARCA ESAS DAVA DEĞERİ :** [Talep Edilen Yeni Yıllık Kira Bedeli ile Ödenen Mevcut Yıllık Kira Bedeli Arasındaki Fark Tutarı - Örn: 120.000 TL]

*(Not: Kira tespiti davalarında harç, talep edilen kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki yıllık fark üzerinden hesaplanır.)*

**KONU :** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344/3. maddesi uyarınca; taraflar arasındaki kira sözleşmesinde **5 (Beş) yıllık yasal sürenin dolmuş olması** sebebiyle, [Mevcut Kira Bedeli] TL olan aylık kira bedelinin, emsal rayiçlere, hak ve nesafet kurallarına ve güncel ekonomik koşullara uygun olarak **yeni kira dönemi olan [Yeni Dönem Başlangıç Tarihi] tarihinden itibaren geçerli olmak üzere AYLIK NET [Talep Edilen Yeni Kira Bedeli] TL OLARAK TESPİTİNE** karar verilmesi talebimizdir.

### AÇIKLAMALAR :

#### 1. KİRA SÖZLEŞMESİ VE MEVCUT KİRA BEDELİ:

Mülkiyeti müvekkilime / tarafıma ait olan ve "[Taşınmazın Açık Adresi]" adresinde kain (bulunan) taşınmazda, davalı taraf **[Sözleşme Başlangıç Tarihi]** başlangıç tarihli kira sözleşmesi uyarınca kiracı olarak oturmaktadır/faaliyet göstermektedir. Davalı tarafça son kira dönemi itibarıyla ödenmekte olan güncel aylık kira bedeli net/brüt **[Mevcut Kira Bedeli] TL**'dir.

#### 2. BEŞ YILLIK YASAL SÜRENİN DOLMASI VE TBK m. 344/3 ŞARTLARI:

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin 3. fıkrası; "Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp 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 oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak

*hakkaniyete uygun biçimde belirlenir."* amir hükmünü havidir.

Taraflar arasındaki kira ilişkisi **5 (beş) tam yılını doldurmuş** (veya önümüzdeki kira döneminde dolduracak) olup, kanunun aradığı süre şartı gerçekleşmiştir. Bu nedenle, kira bedelinin TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) sınırlarıyla bağlı kalınmaksızın, serbest piyasa koşullarına ve emsal rayiç bedellere göre yeniden tespit edilmesi gerekliliği doğmuştur.

### **3. MEVCUT KİRA BEDELİNİN EMSALLERİN ÇOK ALTINDA KALMASI:**

Dava konusu taşınmaz; [Taşınmazın özellikleri, Örn: merkezi bir konumda, ana cadde üzerinde, ulaşım ağlarına çok yakın, yeni ve lüks yapı, 3+1 daire / 100m2 dükkan] niteliklerine sahiptir. Bulunduğu bölgedeki benzer ve emsal taşınmazların güncel kira bedelleri aylık **[Emsal Rakamlardan Örnekler, Örn: 30.000 TL - 40.000 TL]** bandında seyretmektedir. (Dilekçemiz ekinde sunduğumuz emsal ilan çıktıları bu durumu açıkça kanıtlamaktadır.)

Davalı tarafından ödenen [Mevcut Kira Bedeli] TL tutarındaki kira bedeli, günümüz ekonomik koşulları, yüksek enflasyon, paranın alım gücündeki düşüş ve bölgedeki fahiş rayiç artışları karşısında son derece komik ve sembolik bir rakam haline gelmiştir. Müvekkilin / tarafımın bu kira bedeli ile taşınmazdan elde etmesi gereken olağan ve haklı menfaati tamamen ortadan kalkmış, mülkiyet hakkı ağır bir zarara uğramıştır.

### **4. YENİ KİRA BEDELİ TALEBİMİZ VE HAK VE NESAFET İNDİRİMİ:**

Yukarıda izah edilen nedenlerle ve sayın Mahkemenizce yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde de sabit olacağı üzere; taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halindeki güncel rayiç bedelinin tespitini, bu bedel üzerinden Yargıtay'ın yerleşik içtihatları doğrultusunda uygun bir "hak ve nesafet (eski kiracı)" indirimini yapılarak, yeni dönem aylık kira bedelinin **[Yeni Dönem Başlangıç Tarihi]** tarihinden itibaren geçerli olmak üzere net **[Talep Edilen Rakam] TL** olarak belirlenmesini talep ediyoruz.

*(Ek Not: İhtar çekildiyse)* Davalıya yeni dönem kira bedeli artış talebimiz [Tarih] tarihli noter ihtarnamesi ile süresi içinde (yeni dönemin başlamasından en az 30 gün önce) bildirilmiş olup, bu sebeple mahkemece tespit edilecek yeni bedel [Yeni Dönem Başlangıç Tarihi] tarihinden itibaren geçerli olacaktır.

### **5. ZORUNLU ARABULUCULUK DAVA ŞARTININ YERİNE GETİRİLMESİ:**

Uyuşmazlığın çözümü amacıyla 7445 sayılı Kanun kapsamında dava şartı olan zorunlu arabuluculuk sürecine başvurulmuş, ancak davalı ile anlaşma sağlanamamış olup, [Tarih] tarihli Arabuluculuk Son Tutanağı düzenlenerek işbu davanın açılması zarureti hasıl olmuştur.

**HUKUKİ NEDENLER :** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (m. 344/3 vd.), 6100 Sayılı HMK, 6325

Sayılı HUAK, 4721 Sayılı TMK, Yargıtay İçtihatları ve ilgili sair yasal mevzuat.

**HUKUKİ DELİLLER :** Karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil bildirme hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. Arabuluculuk Anlaşamama Son Tutanağı (Ekteyir),
2. [Sözleşme Başlangıç Tarihi] Başlangıç Tarihli Yazılı Kira Sözleşmesi (Ekteyir),
3. Tapu Kayıtları (Celbi talep olunur),
4. Emsal kira sözleşmeleri, bölgedeki emlakçılardan alınacak rayiç yazıları ve internet (sahibinden.com vb.) emsal kiralama ilan çıktıları (Bir kısmı ekteyir, bilahare sunulacaktır),
5. [Varsa] Artırım iradesini gösterir Noter İhtarnameyi ve tebliğ mazbatası,
6. Keşif, Emlak ve İnşaat Bilirkişisi İncelemesi, Tanık, Yemin ve her türlü yasal delil.

**SONUÇ VE İSTEM :** Yukarıda arz ve izah edilen ve Mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle; haklı davamızın KABULÜ İLE,

1. Dava konusu [Taşınmazın Açık Adresi] adresindeki taşınmazın aylık kira bedelinin, [Yeni Dönem Başlangıç Tarihi] tarihinden başlayan yeni kira döneminden itibaren geçerli olmak üzere, hak ve nesafet kurallarına uygun olarak **AYLIK NET [Talep Edilen Yeni Kira Bedeli] TL OLARAK TESPİTİNE,**
2. Yargılama giderleri, harçlar, arabuluculuk ücreti ve yasal avukatlık vekalet ücretinin davalı tarafa tahmil edilmesine karar verilmesini saygıyla ve vekaleten/asaleten arz ve talep ederim. [Tarih]

### **DAVACI (Veya VEKİLİ)**

[Ad Soyad / Avukat Adı Soyadı]

[İmza]

### **EKLER:**

- 1- Arabuluculuk Anlaşamama Son Tutanağı aslı / e-imzalı sureti
- 2- Kira Sözleşmesi Sureti
- 3- Emsal Kira İlanları Çıktıları
- 4- (Vekil varsa) Onaylı, Baro Pullu Vekaletname Sureti