AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Kira Tespit Davasında Bilirkişi Raporuna İtiraz Stratejisi: Emsal Seçimi ve Metrekare Birim Fiyatı Hataları

MAKALE ÖZETİ

Kira tespit davalarında mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporları sıklıkla hatalı emsal seçimi, internet ilanlarının doğrudan baz alınması ve net-brüt metrekare karmaşası sebebiyle sakattır. Bilirkişi raporuna iki haftalık kesin süre içinde yapılacak teknik ve hukuki itiraz stratejisi rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülen kira tespit davalarında hükme esas alınan bilirkişi raporları sıklıkla; **gerçekte kiralanıp kiralanmadığı belirsiz internet ilanlarını emsal almak**, taşınmazın süpürülebilir net metrekare alanını hatalı ölçmek veya dava tarihindeki rayiç yerine yargılama sırasındaki güncel piyasayı baz almak gibi ağır usuli ve maddi hatalar içerir. Bilirkişi raporuna HMK m. 281 uyarınca **tebliğden itibaren iki haftalık kesin süre içinde** itiraz edilmelidir; bu süre kaçırılırsa aleyhe olan tespitler karşı taraf lehine usuli kazanılmış hak (usuli müktesep hak) doğurur. Emsallerin Yargıtay 3. Hukuk Dairesi standartlarına uygun olarak aynı sokak ve benzer nitelikteki somut resmi sözleşmelerle denetlenmesi şarttır.

Kira tespit davalarında mahkemece atanan bilirkişi heyeti (gayrimenkul değerleme uzmanı, inşaat mühendisi ve mülk yöneticisi), taşınmazı yerinde inceler ve TBK m. 344/3 uyarınca emsal kira bedellerini göz önünde tutarak hak ve nesafete uygun bir kira takdir eder. Ancak uygulamada hazırlanan raporların büyük bir kısmı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin bağlayıcı içtihat kriterlerini karşılamamaktadır.

Bilirkişi Raporlarında En Sık Yapılan 5 Hukuki ve Teknik Hata

1. İnternet İlanlarının Emsal Alınması (Yargıtay İçtihatlarına Aykırıdır)

Bilirkişilerin en sık düştüğü hata, emlak ilan sitelerindeki (sahibinden vb.) afaki ilan fiyatlarını emsal kabul etmeleridir:

- **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin İstikrarlı Kararları:** İnternet ilanlarındaki rakamlar yalnızca mülk sahibinin tek taraflı temennisi ve teklifidir; o bedelle fiilen kiralama yapılıp yapılmadığı belirsizdir.
- Emsal olarak hükme esas alınacak sözleşmelerin; **taraflarca dosyaya sunulan veya vergi dairesi/belediyeden celbedilen, fiilen yürürlükte bulunan ıslak imzalı veya e-Devlet onaylı resmi kira sözleşmeleri** olması zorunludur.

2. Dava Tarihi Yerine Keşif/Rapor Tarihinin Esas Alınması

Kira tespit davaları ortalama 1 ila 2 yıl sürer. TBK m. 345 uyarınca mahkemenin belirleyeceği kira, **tespiti istenen yeni kira döneminin ilk günü itibarıyla** geçerlidir:

- Bilirkişi keşfe dava tarihinden 1 yıl sonra çıktığında, keşif tarihindeki enflasyonist fiyatları uygulayamaz.
- Değerleme mutlaka **davanın açıldığı ve dönemin başladığı andaki piyasa koşullarına göre** yapılmalıdır.

3. Net Alan - Brüt Alan Ayrımının Göz Ardı Edilmesi

Bilirkişiler çoğu zaman tapu kaydındaki brüt inşaat alanını veya ortak alanları (otopark, yangın merdiveni, asansör boşluğu) hesaba katarak fahiş bir metrekare alanı üzerinden çarpım yapar. Oysa kira değeri, kiracının bizzat faydalandığı ve ayak bastığı **süpürülebilir faydalı net alan** üzerinden hesaplanmalıdır.

4. Niteliksel Uyuşmazlıklar ve Emsal Kriterleri

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre (2017/17115 K., 2019/2553 K., 2026/2962 K.):

- Emsal taşınmazların dava konusu taşınmazla **aynı cadde, sokak veya çok yakın çevrede** bulunması,
- Benzer kat, cephe, güneş alma durumu, kullanım amacı ve imar durumuna sahip olması emredicidir.
- Zemin kat veya karanlık arka cephedeki bir daireye ara kat deniz manzaralı dairenin emsal gösterilmesi raporu hukuken sakatlar.

5. Hakkaniyet (Eski Kiracı) İndirimi Hakime Aittir, Bilirkişiye Değil!

Uygulamada bilirkişiler bazen kendiliklerinden %10-20 indirim yaparak nihai bir bedel belirler:

- TBK m. 344/3 gereğince hakkaniyet indirimi (eski kiracı indirimi) yapma yetkisi **münhasıran davaya bakan mahkeme hakimine aittir**.
- Bilirkişi heyetinin görevi çıplak ve boş piyasa rayicini somut gerekçelerle tespit etmektir; bilirkişinin indirim yapıp yapmadığı raporda açıkça denetlenmeli, hakimin mükerrer indirim yapması veya hiç indirim uygulamaması önlenmelidir.

İtiraz Süresi ve Usulü (HMK m. 281)

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 281. maddesi son derece katıdır:

- Taraflar, bilirkişi raporunun kendilerine tebliğ edildiği tarihten itibaren **iki hafta içinde**, raporda eksik veya çelişkili gördükleri hususlara itiraz etmek ve ek rapor veya yeni bir heyet oluşturulmasını istemek zorundadır.
- Bu süre **hak düşürücü kesin süredir**. İki haftalık süre içinde itiraz edilmeyen hususlarda karşı taraf lehine **usuli kazanılmış hak (usuli müktesep hak)** doğar ve sonradan bu kalemlere itiraz edilemez.

İtiraz Dilekçesinde Uygulanacak Strateji

1. **Somut Taraf Emsali Sunun:** İtiraz dilekçesiyle birlikte mutlaka aynı binada veya bitişik parselde oturan komşuların kira sözleşmelerini ve banka dekontlarını mahkemeye ibraz edin.
2. **Teknik Karşılaştırma Tablosu:** Bilirkişinin dayandığı soyut emsaller ile dava konusu mülkün olumsuz yönlerini (eski bina, bakımsız tesisat, otoparksızlık vb.) karşılaştırmalı teknik bir tablo ile çürütün.
3. **Ek Rapor / Yeni Heyet:** HMK m. 281 gereğince bilirkişi heyetinden çelişkileri gideren bir ek rapor alınmasını; çelişkiler giderilemezse mahallinde yeni bir uzman heyetle keşif yapılmasını talep edin.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2022 tarihli 24. cilt, 1. sayısında (s. 39-77) yayımlanan "Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi" başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.