***BİLİRKİŞİ RAPORU***

**……………. SULH HUKUK MAHKEMESİNE**

**DOSYA NO :**…………. E.

**DAVACI :**……………….

**VEKİLİ :** Av. …………..

**DAVALI :**………………..

Mahkemenizce davacı tarafından davalı aleyhine açılan kira alacağına dayalı icra takibine vaki itirazın iptali davasında rapor tanzimi istenmiş olmakla dosya incelenerek aşağıda görüş ve tespitlerim sunulmuştur.

**I – İNCELEME VE TESPİTLER:**

1. **Davacı tarafça ………………. Asliye Hukuk Mahkemesine sunulan 24.09.2018 havale tarihli dava dilekçesinde özetle;** davalı …………… müvekkiline ait …… ili, ……… ilçesi, ……… Mahallesi, ……….. Caddesi No:…… adresindeki gayrimenkulde kiracı olduğunu, kira süresi boyunca birikmiş 21.500,00 TL kira borcunu ödemediğini, kira borcunun ………. İcra Müdürlüğünün ………/……….E. Sayılı dosyası ile takibe koyduklarını, davalı borçlunun buna rağmen borcunu ödemediğini, haksız bir şekilde icra takibine itiraz ettiğini, bu şekilde takibin durmasına sebebiyet verdiğini, borcu ödediğine dair iddia da bulunmuş ise de aslında borcu ödemediğini ikrar ettiğini, borcu ödediğini iddia edenin ispat külfeti altında olduğunu, bu nedenle takibe yapılan itirazın iptaline, takibin devamına, %20 icra inkar tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.
2. ………. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 01.10.2018 tarihinde verilen ………E. Ve ………. K. Sayılı karar ile dava konusunun kira alacağından kaynaklanan icra takibine vaki itirazın iptali davası olduğu, 6100 Sayılı HMK’nın 4/a maddesi uyarınca kira alacaklarına ilişkin davaların sulh hukuk mahkemelerinin görevine girdiğinden bahisle görevsizlik kararı verdiği görülmüştür.
3. Mahkemece ………. İcra Müdürlüğünün …./……. E. Sayılı takip dosyasının celp edildiği, dosyanın incelenmesinde; Davacı alacaklı tarafça, 23.10.2019 Tarihli Adi Kiraya ve Hasılat Kiralarına Ait takip yolu ile davalı/borçlu aleyhine 2.000,00’er TL’den 2016 yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım, Aralık, 2017 yılı Ocak, Şubat, Mart, Nisan ve Mayıs ayı kira bedeli olarak toplam 20.000,00 TL asıl alacak, 1.500,00 TL işlemiş faiz olmak üzere toplamda 21.500,00 TL icra takibi başlatıldığı, haciz ve tahliye talep edildiği, ekinde bulunan kira sözleşmesinin 30.09.2014 tarihli olduğu, kiracının ………., Kiraya verenin ………..olduğu, kira bedelinin ödeme tarihinin en geç her ayın 30’undan sonraki 5 iş gününde ödeneceği, Davalı/borçlu tarafından 14.11.2017 tarihli dilekçe ile yetkiye ve borca itiraz edildiği, Mayıs 2017 itibariyle taşınmazı tahliye edip teslim ettiğini, tahliye talebinin hukuka aykırı olduğunu, 21.500,00 TL’lik kira borcu olduğu iddiasını kabul etmediğini, kira ya da başka bir alacak adı altında alacaklıya hiçbir borcunun olmadığını, takibin aslı ve ferileri dahil tamamına itiraz ettiğini beyan etmiştir.
4. …….. İcra Müdürlüğünce itiraz üzerine 24.11.2017 tarihli karar ile takibin durdurulmasına karar verilmiştir.

**DEĞERLENDİRME**

1. Dava kira alacağına ilişkin yapılan icra takibine yapılan itirazın iptali davasıdır. Davacı tarafça, kendisine ait taşınmazda kiracı olarak bulunan davalının kira bedellerinin ödenmediği iddia edilerek icra takibi yapılmıştır. İcra dosyasına kira sözleşmesi de sunulmuştur. Taraflar arasında kira ilişkisinin varlığı hususunda bir ihtilaf bulunmamaktadır. Davalı taraf, kiralanan taşınmazı Mayıs 2107 tarihinde boşaltıp teslim ettiğini, kira borcu bulunmadığını beyan ederek itiraz etmiştir. Takibe konu edilen kira bedelleri de davalı tarafın taşınmazı tahliye ettiğini iddia ettiği Mayıs 2017 ayı dahil önceki dönemlere aittir. Bu nedenle taraflar arasında taşınmazın belirtilen tarihlerde kullanıldığına dair bir ihtilaf bulunmamaktadır.
2. Dosya içerisinde kira borcunun ödendiğine dair bir ödeme makbuzu bulunmamaktadır. Kira bedellerinin ödendiğini ispat yükü ödeme yaptığını iddia eden davalıya aittir. Ancak dava dosyasına takibe konu edilen kira bedellerinin ödendiğine dair herhangi bir belge sunulmamıştır. **Davalı tarafça aylık kira bedeli miktarına itiraz edilmemiştir.** **Dosyada ödemenin yapıldığını kanıtlayan bir veriye rastlanmadığından davacı tarafça talep edilen aylara ait kira bedelleri ile söz konusu kira bedellerine işlemiş faiz talebinin hesaplanması gerekmektedir.** Her bir ay için kira bedeli ile takip tarihine kadar işlemiş faiz miktarı ayrı ayrı aşağıda gösterilmiştir. Yıllık yasal faiz oranı %9 olup hesaplamada bu oran dikkate alınacaktır.

Buna göre:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **AİT OLDUĞU DÖNEM** | **KİRA BEDELİ** | **TAKİP TARİHİ** | **TAKİP TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜRE (gün)** | **TAKİP TARİHİNE KADAR İŞLEMİŞ FAİZ** |
| **2016 Ağustos** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **415** | **204,66** |
| **2016 Eylül** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **385** | **189,86** |
| **2016 Ekim** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **354** | **174,58** |
| **2016 Kasım** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **324** | **159,78** |
| **2016 Aralık** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **293** | **144,49** |
| **2017 Ocak** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **262** | **129,21** |
| **2017 Şubat** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **234** | **115,40** |
| **2017 Mart** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **203** | **100,11** |
| **2017 Nisan** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **173** | **85,32** |
| **2017 Mayıs** | **2.000,00** | **25.10.2017** | **142** | **70,03** |
|  |  |  |  |  |
| **TOPLAM** | **20.000,00** |  | **2785** | **1.373,44** |

Davacı tarafça takip talebinde toplam 20.000,00 TL kira bedeli olarak asıl alacak, 1.500,00 TL işlemiş faiz talep edilmiş ise de; yukarıdaki tabloda da belirtildiği üzere kira bedellinin muaccel olduğu tarih itibariyle takip tarihine kadar işlemiş faiz miktarı her ay için ayrı ayrı hesaplanması gerektiğinden ve kira sözleşmesinde de kira bedelinin ödenme tarihinin her ayın 30’undan sonraki 5 iş günü sonuna kadar yapılacağı belirtildiğinden faiz hesabının her ay için muaccel olduğu tarih itibariyle yapılması gerekmektedir.

Dosyada talep edilen kira bedellerinin ödendiğini gösterir bir belge sunulmadığından takip talebinde talep edilen kira bedeli toplamı ile yapılan hesaplamadaki toplam kira bedeli birbirini tutmaktadır. Ancak faiz hesabı yukarıda ayrıntılı gösterildiği üzere toplam 1.373,44 TL olmaktadır.

Davacı tarafça 126,56 TL fazla faiz miktarı talep edilmiştir. Davalının işlemiş faiz miktarına ilişkin itirazı yerindedir.

**SONUÇ :** Delillerin takdiri ve değerlendirilmesi sayın mahkemeye ait olmak üzere;

1. Davalı tarafça kira bedellerinin ödendiğine dair bir belge sunulmadığı, bu nedenle kira bedeli olarak talep edilen **asıl alacak miktarının 20.000,00 TL olması gerektiğine**, davacı/alacaklı tarafından da asıl alacak miktarının 20.000,00 TL olarak talep edilmiş olduğuna,
2. Kira bedellerinin ait olduğu aylardan icra takibinin başlatıldığı 25.10.2017 tarihine kadar geçen süre için her bir ay için ayrı ayrı yasal faiz işletilmesi gerektiğine, bu şekilde yapılan hesaplamada **işlemiş faiz miktarının 1.373,44 TL olması gerektiğine**, davacı/alacaklı tarafça 1.500,00 TL işlemiş faiz talep edilmesi nedeniyle **126,56 TL fazla işlemiş faiz miktarı talep edildiğine,** dair iş bu görüş ve kanaatimiz ile raporumuz takdirlerinize arz olunur.04.11.2019

**Av. Hasan ALDANMAZ**

**Aktüer/Hesap Uzmanı Bilirkişi**

**Ek:** Dava dosyası ve ekleri eksiksiz teslim edilmiştir.