18 Aylık TÜFE Artış Klozu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	29.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/3490	2026/4904	TBK 344/1, İİK 364/2, HMK 373/1

ÖZET

Kira sözleşmesinde ilk 18 ay indirimli ödeme, sonrasında 150.000 TL'ye 18 aylık TÜFE artışı kararlaştırılmıştı. Yargıtay, TBK 344/1'in emredici olduğunu, artışın önceki kira yılındaki on iki aylık TÜFE ortalaması ile sınırlanarak hesaplanması gerektiğini belirtip tahliye kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/on-sekiz-aylik-tufe-kira-artis-klozu-tbk-344-2026-4904/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

12. Hukuk Dairesi 2026/3490 E. , 2026/4904 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki davalı tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü :

Kira sözleşmesine dayalı örnek 13 icra takibinde borçlunun itirazı üzerine alacaklının itirazın kaldırılması ve tahliye davası açtığı, icra mahkemesince davanın kısmen kabulü ile itirazın kaldırılmasına, ödeme emrindeki alacak kalemlerinin düzeltilmesine, aktin feshi ile davalının tahliyesine karar verildiği, bu kararın borçlu tarafından istinafı üzerine bölge adliye mahkemesince istinafın esastan reddine karar verildiği, iş bu kararın borçlu/davalı tarafından temyiz edildiği anlaşılmaktadır.

11/10/2024 tarihli takipte 2024 yılı Ekim ayına ilişkin kira farkı alacağı olarak 125.180,00 TL ve işlemiş faizi 57,45 TL'nin talep edildiği, borçlunun da aylık kira bedeli 150.000,00 TL'nin 18 aylık TÜFE artış oranı ilave edilmiş hali olan 239.820,00 TL'yi 10/10/2024 tarihinde ödendiği iddiası ile süresinde takibe itiraz ettiği, ödemeye ilişkin dekontu sunduğu görülmektedir.

Taraflar arasında sözleşmedeki artış oranının uygulanacağı kira bedelinin 150.000,00 TL olduğu, yani artışın bu miktar üzerinden yapılacağı konusunda ihtilaf yoktur. İhtilaf bu miktara yüzde kaç oranında artış uygulanacağı noktasındadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 344.maddesinin 1. fıkrasında " Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır." şeklinde düzenleme bulunmakta olup, somut olayda taraflar her ne kadar, yeni kira dönemi olarak belirledikleri kira döneminde uygulanacak kira tutarına ilişkin “Kira bedelinin kira sözleşmesinin başladığı tarihten itibaren 18 ay boyunca (30/09/2024 tarihine kadar) kiracı 150.000,00 TL. aylık kiranın her ay 110.000,00 TL. ödeyeceği, 01/10/2024 tarihinden itibaren kira bedeli aylık 150.000,00 TL.’nin 18 aylık TÜFE artış oranı ilave edilerek belirleneceği” şeklinde anlaşmışlarsa da bu anlaşma yukarıda belirtilen kamu düzeninden olan, emredici nitelikteki hüküm dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Buna göre yapılması gereken; yasal durum dikkate alınarak öncelikle taraflar arasındaki sözleşmede artışa esas kira yılını tam olarak belirlemek, akabinde bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranın tespiti ile taraflar arasında kararlaştırılan oranın yasal olarak belirlenen oranı geçmemek koşuluyla geçerli kabul etmek, buna göre hesap yapılarak denetime ve hüküm kurmaya elverişli uzman bilirkişi raporu aldırmak ve neticesine göre taraflar arasındaki ihtilafı değerlendirmektir. Dosyada alınan bilirkişi raporu bu yönlerden taraflar arasındaki ihtilafı çözer nitelikte olmadığı gibi denetime ve hüküm kurmaya da elverişli değildir.
Kabule göre de; itirazın kaldırılması davasında, davanın kısmen kabulüne karar verilmesi halinde itirazın hangi miktar üzerinden kaldırıldığı infazda tereddüt oluşturmayacak şekilde hükümde belirtilmelidir. İlk derece mahkemesince "1-Davanın kısmen kabulü ile, itirazın kaldırılmasına, İnegöl İcra Müdürlüğü'nün 2024/10328 Esas sayılı dosyasında düzenlenen ödeme emrinde asıl alacak tutarının 51.189,00-TL olarak, takip öncesi işlemiş faiz kaleminin 23,49-TL olarak düzeltilmesine," şeklinde karar verilmesi davanın niteliği gözetildiğinde uygun bulunmamıştır.

Belirtilen nedenlerle; Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılarak İlk Derece Mahkemesi kararının bozulmasına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ:

Yukarıda yazılı nedenlerle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1. maddesi uyarınca, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 12.02.2026 tarihli ve 2025/2604 E.-2026/416 K. sayılı kararının (KALDIRILMASINA), İnegöl 1. İcra Hukuk Mahkemesinin 25.09.2025 tarihli ve 2024/318 E. 2025/156 K. sayılı kararının (BOZULMASINA), peşin alınan harcın istek halinde ilgiliye iadesine, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 29.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.