Kira Tespitinde Beş Yıl Kuralı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	03.03.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3450	2026/1141	TBK 344, TBK 345, HMK 31

ÖZET

Uzun süren kira ilişkisinde sonradan imzalanan yenileme sözleşmesindeki bedel emsal ve rayiçlere uygun değilse, yenilemeden itibaren beş yıl geçmemiş olsa bile ilk sözleşmenin başlangıcı esas alınarak kira bedelinin hak ve nesafete göre tespiti gerekir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-tespitinde-bes-yil-kurali-ve-yenileme-sozlesmesi-2026-1141/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/3450 E. , 2026/1141 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: ... Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/2670 E., 2025/1514 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: ... Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/... E., 2022/304 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalının 2005 yılından beri kiracı olduğu dava konusu taşınmazda aylık net 22.310,00 TL kira ödemekte olduğunu, bu bedelin emsallerinin çok altında kaldığını, taşınmazın bulunduğu mahalde de büyük değişiklikler meydana gelmesi nedeniyle rayiç kira bedellerinin çok arttığını, dönem dönem kira kontratı yenilemeleri yapılmış ise de davalının kiralananı kullanımının

kesintisiz olarak devam ettiğini ileri sürerek; 01.05.2021 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin net 39.000.00 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili, süresinde cevap dilekçesi sunmamıştır.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davanın 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 344. maddesine dayalı kira bedelinin tespiti davası olduğu, taraflar arasında en son yenilenen 01.05.2018 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin imzalandığı, sözleşmenin üzerinden dava tarihi itibarıyla henüz beş yıllık sürenin geçmemiş olması nedeniyle hak ve nesafete göre belirleme yapılamayacağı, bu nedenle sözleşmedeki hükümlerin uygulanması gerektiği gerekçesiyle; kira sözleşmesindeki artış şartına göre hesaplama yapılması için alınan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın kısmen kabulüne, 01.05.2021 tarihinden itibaren dava konusu 445 numaralı iş yerine ait ödenmesi gereken aylık kira bedelinin net 19.116,48 TL (brüt 23.895,60 TL), 446 numaralı iş yerine ait ödenmesi gereken aylık kira bedelinin net 6.117,27 TL (brüt 7.646,59 TL) olarak tespitine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; davalı ile müvekkili arasındaki kira ilişkisinin 2005 yılında başladığını ve kesintisiz 15 yılı aşkın süredir devam etmekte olduğunu, 2018 yılında yapılan sözleşmenin ise miktar güncellemesi niteliğinde olmadığını, mevcut kira ilişkisinin yazılı hale getirilmesi amacıyla imzalandığını, taşınmazda son 15 yıldır kimin kiracı olduğunun resen araştırılması gerektiğini, kooperatif tarafından sunulan yazının da bu hususu doğruladığını, gerçek kiracılık süresi tespit edilmeden verilen kararın hatalı olduğunu ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinde; “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. 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, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.” düzenlemesi bulunmaktadır.

Aynı Kanunun dava açma süresine ilişkin 345. maddesinde ise; "Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. 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." denilmektedir.

Somut olayda; davacı tarafça, dava dilekçesinde; kira ilişkisinin 2005 yılında başladığı, 15 yıldan fazla süredir devam etmekte olduğu, 2010 yılında bitişik binanın duvarı yıkılmak suretiyle iki dükkanın birleştirilerek tek yapı halinde kullanılmaya devam edildiği, sunulan 2018 başlangıç tarihli kira sözleşmelerinin ise miktar itibariyle güncellemeyi ifade etmediği, sadece mevcut kira ilişkisini yazılı hale getirmek amacıyla düzenlendiği iddia edilmiş, yargılama sırasında da davacı kira ilişkisinin 20 04... başlangıç tarihli sözleşmelerine dayandığını gösterir kira sözleşmelerini ibraz etmiştir. Her ne kadar Derece Mahkemelerince 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun (6100 sayılı Kanun) 25. maddesi gerekçe gösterilerek, taraflarca getirilme ilkesi uyarınca hâkimin, tarafların ileri sürmediği vakıaları dikkate alamayacağı, bu durumda davacının dosyaya sunduğu delillerle kira sözleşmesinin 2005 yılında başladığını ispatlayamadığı belirtilerek, 2018 başlangıç tarihli sözleşme dikkate alınmak suretiyle karar verilmiş ise de; davacı kira ilişkisinin başlangıcına ilişkin vakıayı dava dilekçesi ile ileri sürerek, bu vakıayı destekleyen delili yargılama sırasında dosyaya sunmuş olmakla, mahkemenin görevinin, sunulan delilleri tartışmak ve değerlendirmek olması nedeniyle, 6100 sayılı Kanunun 31. maddesi gereğince hâkimin davayı aydınlatma görevi kapsamında, gerekirse dava dilekçesinde beyan edilen "15 yıllık kiracılık" ifadesi ile dilekçeye eklenen "yeni tarihli sözleşme" arasındaki belirsizliğin aydınlatılması, aksi durumun delillerin serbestçe değerlendirilmesi ilkesine aykırılık teşkil edeceği, kaldı ki sunulan 2018 başlangıç tarihli sözleşmelerin bir "yenileme/tecdit" sözleşmesi olduğu kabulünde bir isabetsizlik bulunmamakla birlikte, yenilenen sözleşmede belirlenen kira bedelinin emsal ve rayiçlere uygun olup olmadığının araştırılması, keza yenilenen sözleşme ile belirlenen kira bedelinin emsal ve rayiçlere uygun olmadığının belirlenmesi halinde, yenilenen sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süreler gözetilerek şartları varsa kira bedelinin hak ve nesafete göre tespiti gerekeceği göz ardı edilmemelidir.

Hal böyle olunca İlk Derece Mahkemesince; yenilenen 01.05.2018 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin, yenilendiği tarih itibariyle belirlenen kira bedelinin rayici yansıtıp yansıtmadığının

bilirkişi heyetinden ek rapor alınarak araştırılması, o tarih itibariyle ödenmekte olan kira bedellerinin de bu kapsamda değerlendirilmesi, yenilenen sözleşmede belirlenen kira bedelinin rayice uygun olduğunun tespiti halinde talep edilen dönem kira bedelinin endeks uygulanarak artış yapılması, aksi halde hak ve nesafete göre kira bedelinin belirlenmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve kanuna aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeple;

1.Davacı vekili tarafından temyiz olunan İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanunun 373/1 maddesi uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

2.İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanunun 371 maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

03.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.