Kira Artış Oranı Uyarlanır mı?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	30.03.2026	Uyuşmazlık Giderildi

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1213	2026/1751	TBK 138, TBK 344, 5235 s.K. 35/3

ÖZET

Konut ve çatılı işyeri kiralarında enflasyon, kira enflasyonu ve emsal kira gibi TBK 344 kira belirleme sebepleri TBK 138 uyarlama davasının konusu olamaz; deprem, salgın, ani kur hareketi gibi olağanüstü durumlarda şartlar oluşursa sözleşmedeki artış oranı uyarlanabilir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-artis-oraninin-uyarlanmasi-tbk-138-2026-1751/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/1213 E. , 2026/1751 K.

"İçtihat Metni"

(BÖLGE ADLİYE MAHKEMELERİ KARARLARI ARASINDAKİ

UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE DAİR)

I. BAŞVURU

Avukat ...'ün 21.10.2025 tarihli başvurusunda; ... Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, ... Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi ile ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasında, kira sözleşmesinde belirlenen artış oranının uyarlama davasına konu olup olamayacağı hususunda uyuşmazlık bulunduğu belirtilerek, söz konusu uyuşmazlığın giderilmesini talep etmiştir.

II. BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ HUKUK DAİRELERİ BAŞKANLAR KURULU KARARI

... Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulunun 29.12.2025 tarihli ve 2025/23 E., 2025/28 K. sayılı kararıyla; "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini

dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.

Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır." düzenlemesi bulunmaktadır.

Öte yandan TBK'nun 347/1 maddesinde " Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır." düzenlemesine yer verilmiştir.

TBK.'nun 344/3 maddesindeki düzenleme konut ve çatılı işyeri kiralarında beş yıl dolduktan sonra kira bedelinin içinde bulunulan kira dönemindeki ekonomik gerçekler ile piyasa koşullarına göre güncellenebilmesi için yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenmesine olanak sağlamaktadır.

Ancak, TBK.'nun 344/3 maddesi uyarınca kiranın beş yıl dolduktan sonra ve sonraki her beş yıl için hak ve nesafete göre belirlenmesi ise sözleşmede edimler dengesini tam olarak sağlayamayacaktır.

Bu nedenle özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin yapıldığı dönemdeki ekonomik koşulların ve enflasyon oranlarının aşırı ölçüde bozulduğu durumlarda yalnızca beş yılda bir kira tespiti yapılmasının, kira artış şartının enflasyon oranlarının çok altında olduğu sonraki uzama dönemlerinde tarafların edimleri arasındaki dengeyi fahiş ve katlanılamaz ölçüde bozacağı, edimler dengesi bozulduğunda TBK'nun 138. maddesi uyarınca hakimin sözleşmeye müdahale ederek, artış oranını uyarlayabileceği kabul edilmelidir.

Bu itibarla, ... Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2025/3236 Esas-2025/... Karar sayılı dosyası ile ... Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin 2018/2536 Esas-2020/1945 Karar sayılı ve ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 2024/... Esas -2025/1065 Karar sayılı dosyalarından verilen kesin nitelikteki kararlar arasında uyuşmazlık bulunduğu” denilmek suretiyle, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş Görev ve Yetkilerini Düzenleyen Kanunun 35/3 maddesi uyarınca uyuşmazlığın giderilmesi talep edilmiştir.

III. UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE KONU KARARLAR

A. ... Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 15.10.2025 tarihli ve 2025/... Esas, 2025/2669 Karar sayılı kararı,

... 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.06.2025 tarihli ve 2025/416 E., 2025/930 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya veren, davalının 01.04.2017 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, kira sözleşmesinde %15 oranında artış hükmü bulunduğunu, ekonomik koşullar ve piyasa şartları değerlendirildiğinde kira sözleşmesindeki artış oranına rağmen ödenen aylık kira bedelinin emsallerin ve rayiçlerin çok altında kaldığını ileri sürerek; kira sözleşmesinde yer alan %15 artış

şartının iptali ile kira bedelinin TÜFE oranında artırılması şeklinde uyarlanmasına karar verilmesini talep etmiş, İlk Derece Mahkemesince; tarafların serbest iradeleri ile kira artışına yönelik kararlaştırdıkları sınırlama ile bağlı oldukları, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen her türlü değişikliğin sözleşmenin uyarlanmasını gerektirdiğinin kabul edilemeyeceği, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin özel düzenlemeleri varken enflasyonun, Kanunun 138. maddesi kapsamında uyarlama nedeni sayılamayacağı, tarafların serbest iradeleriyle belirledikleri kira artış oranının uyarlanmasını talep edemeyecekleri, özellikle davaya konu taşınmazın konut olduğu dikkate alınarak kira bedelinin beş yıl Kanunun 344/1 maddesi kapsamında bu orana göre belirlenmesi gerektiği, beş yıl sonra ise zaten bu oranla bağlı kalınmaksızın Kanunun 344/3 maddesine göre belirlenebileceği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “Sonuç olarak, davacının 13 yıl boyunca enflasyonun ortalama %8 olarak gerçekleştiği bir dönemde, enflasyondaki istikrara güvenerek ve bu oranın yasal artış oranından yüksek olup kendisini koruyacağı zannı ile kira sözleşmesine %15'lik artış şartı koymasının ardından, taraflarca öngörülemeyecek şekilde ve davacıdan kaynaklanmayan bir şekilde enflasyonun aşırı oranda yükselmesi karşısında, edimler dengesini sağlayacak şekilde sözleşmedeki artış şartının uyarlanmasının hakkaniyete uygun olacağı dairemizce değerlendirilmiştir.

Öte yandan, sözleşmedeki artış şartının TBK.'nun 344/1 maddesinde yer alan "bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı" şeklinde uyarlanması durumunda, bu durum her iki tarafın lehine olup enflasyon oranları sonraki yıllarda %3, %5 gibi düşük oranlarda gerçekleşse dahi, bu oranlarda artış yapılacağı için taraflar arasında uygulanacak kira bedelinin en azından enflasyon oranı kadar güncel bir şekilde devam ettirilmesi mümkün olacaktır.” gerekçesiyle başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın kabulüne, 01.04.2017 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin "Sözleşmenin hususi şartları" bölümü 1. bent 2. cümlesinde yer alan "Kira kontratının devam etmesi durumunda kira bedeli önceki yılın kira bedeli üzerinden aylık %15 arttırılacaktır..." cümlesi sözleşmeden çıkartılmak ve yerine "Kira kontratının devam etmesi durumunda kira bedeli bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranında arttırılacaktır." cümlesi eklenmek suretiyle sözleşmenin uyarlanmasına kesin olarak karar verilmiştir.

B. ... Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin 27.11.2020 tarihli, 2018/... Esas, 2020/1945 Karar sayılı kararı

... 16. Sulh Hukuk Mahkemesinin 30.11.2017 tarihli ve 2016/165 E., 2017/944 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya veren, davalının 01.07.2008 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşme ile kiracı olduğunu, kira sözleşmesinde kira artırımına ilişkin hüküm bulunduğunu, davalı kiracının kira bedellerinin eksik ödediğini, ihtarnamede verilen süre içinde eksik kira bedeli ödenmediği için temerrüdün oluştuğunu ileri sürerek; kiralananın temerrüt nedeniyle tahliyesine karar verilmesini talep etmiş; İlk Derece Mahkemesince, davalı kiracının eczane işletmekte olup, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre eczanelerin ticari işletme ve eczacıların da tacir niteliğinde olması sebebi ile, TBK. 344. maddesi hükmünün 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süresince

uygulanmayacağı, 01.07.2013 – 30.06.2014 dönemi kira bedelinin kira tespit kararı ile belirlenmesinden sonraki yılda kira bedelinin sözleşmedeki artış şartına göre belirleneceği, temerrüt ihtarnamesinin TBK 315. maddesinde yazılı yasal unsurları taşıdığı ve ihtarnameye konu bakiye 5.440,06 TL kira parasının zamanında ödenmediği gerekçesiyle davanın kabulüne, temerrüt nedeniyle davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmiş, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; " Davalının kira sözleşmesi süresinin bitimini takiben açtığı kira bedelinin indirilmesi (uyarlanması) davasının kısmen kabul edildiği ve kira bedelinin 01.07.2013 tarihinden itibaren brüt 16.896,00 TL olacağı tespit edilmiş ise de; taraflar arasındaki kira sözleşmesinde belirlenen artış oranı, davalı kiracının tacir olması nedeniyle geçerliliğini korumakta olup TBK'nun 344. maddesindeki endeks artış oranının bu sözleşmede uygulanma yeri yoktur. Bunun yanında, mahkemece kira bedelinin indirimi veya uyarlanmasına karar verilmesi halinde dahi taraflar arasında serbest irade ile yapılmış kira sözleşmesindeki artış oranına hakimin müdahalesi söz konusu olamaz. Kira bedeli tespiti ya da uyarlanması hükmünde mahkemece tespit edilen kira bedeline, bir sonraki dönem yine sözleşmedeki artış oranı uygulanarak yeni dönem kirası belirlenecektir. Bu itibarla ilk derece mahkemesi kararında hatalı bir yön bulunmadığı, davalının istinaf başvurusunun yerinde olmadığı anlaşılmıştır." gerekçesiyle, başvurunun esastan reddine kesin olarak karar verilmiştir.

C. ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 27.03.2025 tarihli ve 2024/... Esas, 2025/1065 Karar sayılı kararı

... 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 04.06.2024 tarihli ve 2023/111 E., 2024/520 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya veren, taraflar arasında düzenlenen Ocak 2022 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde, kira bedelinin, TÜİK'in açıklayacağı TÜFE oranının %10'dan yüksek olması durumunda yüzde 10 oranında; %10'dan düşük olması durumunda ise açıklanan oran üzerinden arttırılacağına ilişkin hüküm bulunduğunu, sözleşmenin yapıldığı günden günümüze olağanüstü ekonomik değişimler nedeniyle sözleşmedeki kira bedeli ve artış oranının, çekilmez hale geldiğini, değişen şartlar nedeniyle aşırı ifa güçlüğü altında olduğunu, kira bedelinin, fahiş fiyat artışları, ekonomik durgunluk ve dövizdeki artışlar nedeniyle, sözleşme tarihindeki değerini fahiş oranda kaybettiğini ileri sürerek; 01.01.2023 itibariyle başlayan kira döneminde kira bedelinin aylık 10.000,00 TL olarak, kira artış oranının da yıllık %30 olarak değişen koşullara uyarlanmasına karar verilmesini talep etmiş, İlk Derece Mahkemesince, 6098 sayılı TBK m. 138 kapsamında taraflar arasında yapıldığı anlaşılan Ocak 2022 tarihli kök sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca ön görülemeyen ve ön görülmesi de beklenemeyen olağanüstü ekonomik durum gelişmeleri ile Türkiye'nin kuzey ve güney komşu ülkelerinde yaşanan olumsuzlukların ekonomik ve sosyal hayata olumsuz etkide bulunması kapsamında işlem temelinin çöktüğü ve davacı kiralayan aleyhine dürüstlük kurallarına aykırı düşecek şekilde sözleşmenin koşullarının değiştiği gerekçesiyle sözleşmenin 01.01.2023 tarihi itibariyle geçerli olmak üzere aylık net 10.000,00 TL kira bedeli üzerinden uyarlanması ile ayrıca sözleşmenin kira artış oranı içeren bendinin yıllık %30 olarak değişen koşul ve şartlara uyarlanmasına karar verilmiş, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; " taraflar arasında imzalanan 01.12.2022 başlangıç tarihli 10 yıl süreli, aylık 6.000,00 TL bedelli kira sözleşmesi

hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin hususi şartlar 3. maddesinde; " Kira bedeli aylık net toplam 6.000,00 TL+Stopaj'dir. Kira parası devem eden yıllarda, Türkiye İstatistik Kurumu'nun ilgili kira artış ayında oniki aylık ortalamalara göre (yıllık) açıklayacağı TÜFE oranının %10'ten yüksek olması durumunda yüzde 10 oranında; Türkiye İstatistik Kurumu'nun ilgili kira artış ayında oniki aylık ortalamalara göre (yıllık) açıklayacağı TÜFE oranının %10'ten düşük olması durumunda ise açıklanan bu oran üzerinden artırılacaktır." hükmü kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesi geçerli olup tarafları bağlar. Davacı 19.01.2023 tarihinde açtığı dava ile taraflar arasındaki kira sözleşmesinin kurulması esnasında mevcut olan dengenin, sözleşmenin kurulmasından sonra ekonomide meydana gelen değişiklikler nedeniyle davacı aleyhine büyük ölçüde bozulduğunu, sözleşmenin yapıldığı günden günümüze olağanüstü ekonomik değişimler nedeniyle sözleşmedeki kira bedelinin ve artış oranının, davacı açısından çekilmez hale geldiğini, davacının değişen şartlar nedeniyle aşırı ifa güçlüğü altında olduğunu, davalıdan alacağı kira bedelinin, fahiş fiyat artışları (hiperenflasyon), ekonomik durgunluk ve dövizdeki artışlar nedeniyle, sözleşme tarihindeki değerini fahiş oranda kaybettiğini, hayat şartlarının ağırlaşması sonucunda yapılan kira arttırımlarının son derece düşük kaldığını, belirterek 6.000,00 TL olan aylık kira bedelinin 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 10.000,00 TL olarak ve kira artış oranının da yıllık %30 olarak değişen koşullara uyarlanmasına, karar verilmesini talep etmiş, davalı davanın reddini savunmuştur. Sözleşmede kararlaştırılan kira artış şartında uyarlamaya gidilemez (Yargıtay 3. HD 2017/6433 -10426 EK). Salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen (örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi) yöntem uyarlama davalarında ancak yardımcı kaynak olarak değerlendirilebilir. Uyarlama kurallarının uygulanması için öngörülemez bir dış olayın meydana gelmesi gerekir. Bu nedenle kira parasının günün koşullarına uyarlanması davalarında hâkim, gerek sözleşme koşullarına, gerekse olağanüstü değişikliklere neden olan objektif koşulları birlikte değerlendirerek, tarafların amacına, dürüstlük kuralına, hakkaniyet ve insaf ölçülerine uygun bir miktar belirleyecektir. Uyarlamanın temelini öngörülmeyen nedenle işlem temelinin çökmesi, taraflar arasındaki dengenin davacı aleyhine bozulması oluşturmaktadır. Uyarlama davalarının genel uygulaması kira sözleşmelerinde kira bedelinin günün koşullarına göre düzenlenmesi şeklinde vücut bulmaktadır. Sözleşmenin diğer hükümlerinde değişiklik yapılmaz. Aksi hâl, sözleşmeye müdahale teşkil eder. Yukarıda belirtilen ilkeler doğrultusunda, sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun ortaya çıktığı ve yasanın aradığı anlamda işlem temelinin çöktüğü dolayısı ile uyarlama şartlarının oluştuğu ispat edilemediği ” gerekçesiyle başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın reddine kesin olarak karar verilmiştir.

IV. GEREKÇE

A.Değerlendirme ve Gerekçe

Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairelerinin yukarıda açıklanan kesin nitelikteki kararları arasındaki uyuşmazlık; kira sözleşmesinde yenilenen kira dönemleri için kararlaştırılan artış hükmünün, uyarlama davasının konusu olup olamayacağı ve artış hükmünün ekonomik faktörlerdeki değişime bağlı olarak uyarlamasının mümkün olup olmadığına ilişkindir.

Sözleşme hukukunda temel ilke ahde vefa (Pacta sund servanda) ise de, sözleşmenin kurulması sonrasında şartlarda meydana gelen olağanüstü değişikliklere bağlı olarak sözleşme koşullarında başlangıçta mevcut olan dengenin aşırı bozulması nedeniyle bu dengenin yeniden sağlanması için "beklenmeyen hal şartı " (clausula rebus sic stantibus) ilkesi öğreti ve uygulamada kabul edilmiştir. Özellikle sürekli borç ilişkisi kuran ve uzun süre uygulanan sözleşmeler bakımından ilk sözleşme koşullarında bir taraf veya taraflar aleyhine aşırı olarak gerçekleşen olumsuz değişikliklere bağlı olarak, sözleşmenin kurulduğu tarihte taraf edimleri arasında başlangıçta kurulan denge daha sonradan meydana gelen ve önceden taraflarca öngörülemeyen bu olağanüstü durumlar sebebiyle bir taraf zararına olacak şekilde bozulabilir. Bu durum başlangıçta sözleşmenin kurulduğu tarihte mevcut olan işlem temelinin çökmesine, aşırı ifa güçlüğüne sebep olabilir. Ayrıca meydana gelen olağanüstü duruma bağlı olarak bir tarafın durumunun kötüleşmesi halinde aşırı ifa güçlüğü çeken tarafın sözleşmeye bağlı kalmasını istemek dürüstlük ilkesine aykırılık oluşturduğundan, çöken işlem temelinin yeniden tesisi için sözleşme şartlarında uyarlamaya gerek duyulur. Sözleşme koşullarının değişen şart ve durumlara uyarlanmasına sözleşmenin uyarlanması denir. Uyarlama, daha çok sözleşmenin içeriğinin, yani sözleşmede kararlaştırılan tarafların hak ve borçlarının değiştirilmesi, sözleşme süresinin kısaltılıp uzatılması şeklinde olur.

Sürekli edimli sözleşmelerden olan kira sözleşmelerinde; uyarlama talebi, süre ve kira bedeli için gündeme gelmekle birlikte, kira sözleşmesinde yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira artış oranı yönünden de uyarlama talebinde bulunulabilir. Türk hukukunda, hem clausula rebus sic stantibus ilkesi, hem de işlem temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlama davalarının görülebilir olduğu Yargıtay kararları ile benimsenmiş ise de; işlem temelinin çökmesi kavramının uygulanabilmesi için, sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olan koşullarda sonradan meydana gelen değişikliklerin sözleşme taraflarınca önceden teşhis ve tahmin edilememiş , önlenememiş olması gerekir.

Kira bedelinin tespiti davaları 6098 sayılı Kanun öncesindeki dönemde; Anayasa Mahkemesinin, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kira bedelinin yeni kira dönemlerinde nasıl artırılacağına ilişkin 2. ve 3. maddelerinin iptaline ilişkin 26.03.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararının 26.09.1963 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte yasada doğan boşluğun doldurulması için Yargıtay içtihatları ile uygulamaya kazandırılmıştır. Önceki dönemde kira bedelinin tespiti davalarının konusunu 6570 sayılı Kanun kapsamına giren kira sözleşmeleri oluşturmuş olup, bu dava 6570 sayılı Kanunun uygulandığı yerler ve taşınmazlar için söz konusuydu.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Kanun ile konut ve çatılı iş yeri kiraları için yeni dönemde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin usul ve kriterler 343 vd. maddelerinde kısa süreli, belirli olmayan süreli ve uzun süreli kiralar bakımından ilk yıl sonrası yeni dönem kira bedelleri için düzenlenmiştir. Özellikle yeni kira dönemi için kira artış oranına üst sınır getirildiği gibi sözleşmede, yasal artış oranından daha düşük bir oran kararlaştırılmış olması halinde, bu sözleşmede ki artış oranının uygulanacağı belirtilip yenilenen dönem için taraflarca belirlenecek artış oranlarının kanundaki artış oranını aştığı oranda geçersiz olduğu kabul edilerek, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri için Kanunun 344. maddesi hükmü emredici nitelik kazandırılmıştır.

Kira bedeli, taraflarca sözleşmenin başında sözleşme serbestisi çerçevesinde, kanunun emredici hükümlerine, genel ahlaka ve kamu düzenine aykırı olmamak koşuluyla serbestçe belirlenebilir. Müteakip yeni kira dönemleri için sözleşmede artış şartı kararlaştırılabileceği gibi artış hükmü olmasa bile 6098 sayılı Kanunun 344. maddesi uyarınca kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilir.

6098 sayılı Kanunun 344. maddesine göre; ilk yıl sonrası kira bedeli 4 uzama yılında, her bir uzayan yılda üst artış oranı olarak bir önceki yılda ödenen kiraya göre tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla belirlenir. Kanunun344/3 maddesinde; beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara ve sözleşmedeki artış şartına bağlı olmaksızın, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği düzenlenmiştir. Her beş yıldan sonraki 6. kira yılı uygulamada hak ve nesafet dönemi olarak kabul edilmiş olup, bu dönemde önceki kira yıllarında uyulması gereken tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı tek kriter değildir. Bununla birlikte kiralananın durumunda yıllar itibariyle yaşanacak menfi ve müspet durumlar ile emsal kira bedelleri de gözetilerek kira bedelinin hakkaniyete uygun olarak belirlenmesi öngörülmüştür.

6098 sayılı Kanun öncesi uygulamada; genel olarak kira süresinin belirli süreli olup 3 yılı geçmeyen süreli sözleşmeler kısa süreli, bu süreyi geçenler ise uzun süreli kabul edilmiş, kısa süreli kiralarda yenilenen yıllar için ülkede yaşanan kira enflasyonuna bağlı olarak düşük kalan kira bedellerinin artışı talepli davalar "kira tespit" davası, uzun süreli kiralarda kira başlangıcı sonrası yaşanan kira enflasyonu sebepli kira bedelinin yeniden belirlenmesi talepleri ise "uyarlama" davası olarak mahkemelerce kabul edilerek görülmüştür. İlk kira yılı sonrası kira dönemlerinde ekonomik faktörlere bağlı olarak ve özellikle paranın satın alma değerindeki degişikliklere göre kiranın artışı ve belirlenmesinin usul ve şartları ile sözleşmedeki artış şartının uygulanma şartları TBK m.344 düzenlemesinde gösterilmiştir. Endeks dönemi denilen kiralamanın ilk yıl sonrası dört yıl için artış oranı belirlenip bu oranın kanun düzenlemesindeki yasal artış oranı olan "ortalama on iki aylık TÜFE" oranından düşük belirlenmiş olması halinin telafisi en erken altıncı kira yılı için endeks ve sözleşmedeki artış oranınından daha yüksek oranda artış yapılarak rayiç kiraya yakın belirleme imkanı hak ve nesafet dönemi için sağlanmıştır.

6098 sayılı Kanunda olağanüstü durumlar nedeniyle aşırı ifa güçlüğü oluştuğunda tüm sözleşmeler için geçerli olmak üzere, 138. maddede “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı "Sözleşmenin Uyarlanması" hükmü kabul edilerek; "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır." şeklinde bir düzenlenmeye yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de bu yeni

düzenlemenin öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen işlem temelinin çökmesine ilişkin olduğu, imkansızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temelinin de TMK m.2 maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı olduğu belirtilmiştir.

İki tarafa borç yükleyen ve özellikle sürekli edimli sözleşmelerin kurulması sonrasında koşullarda taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum gerçekleşmesi sebebiyle bir taraf aleyhine sözleşmedeki edimin ifasının güçleştiği durumda anılan bu hüküm uyarınca sözleşme koşullarının uyarlanması gündeme gelir. Bunun için;

I)Sözleşme yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durum borçludan kaynaklanmayan bir nedenle sonradan ortaya çıkmış olmalıdır.

II) Olağanüstü durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine ağırlaştırmak suretiyle değiştirmiş olmalıdır.

III) Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.

Uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara göre uyarlanmasını isteme bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönülmesini isteyebilir.

Yukarıda açıklandığı üzere kira belirleme (tespit) davası özellikle hak ve nesafet dönemi bakımından yeni kira yıllarında, önceki dönemde ödenen kira bedelinin enflasyon karşısında alım gücünün korunması için ekonomik koşullarda yaşanacak olumsuzlukların ve farklılıkların değerlendirilmesine ve belirlenmesine imkan sağlamaya yönelik açılan bir davadır. Uyarlama davasında ise; sözleşmenin yapıldığı sıradaki koşullar da taraflarca öngörülemeyen, engellenemeyen olağanüstü durumlar nedeniyle, sözleşmenin yapıldığı zamanda var olan ancak bozulan edimler arasındaki dengenin yeniden tesisi amaçlanır.

Aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama istemi temelde, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 2. maddesine dayanır. Görüldüğü üzere kira belirleme (tespit) davasında kira parasının yeniden artışlı olarak belirlenmesi hedeflenmişken, uyarlama davasında ise sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması hedeflendiğinden hedeflenen amaç kriterlerinde farklılık olduğu gibi, kira bedeli bakımından ülkedeki paranın alım gücünün düşmesi ile kira enflasyonu sebepli artışlı yeni kira tespiti daha çok "kira belirleme davası" içinde kaldığından aynı kriterlerin uyarlama istemiyle açılan davada kullanılması mümkün değildir. Özellikle konut ve çatılı iş yeri kiralarında kanundaki koşulların gerçekleşmesi ile kira sözleşmesinin en temel unsuru olan kira bedelinde gerçekleşen enflasyon oranında artışın ne şekilde yapılacağı özel olarak emredici nitelikte TBK m.344 'de düzenlenmişken aynı ekonomik faktörlerdeki aleyhe değişimlerin kira sözleşmesinin kurulması sırasındaki mevcut koşulların aleyhe değişimi olarak aşırı ifa güçlüğünü ortaya çıkarması nedeniyle genel bir düzenleme olan uyarlama sebebi olarak kabul edilmesi ile aynı sebebin hem kira sözleşmesi özel hükmü, hemde sözleşmeler genel düzenlemesi bakımından kabulü özel nitelikli kira belirlemesine ilişkin emredici düzenlemeyi etkisiz kılmış olur.

Konut ve çatılı iş yeri kiraları bakımından, kira sözleşmesinde, taraflarca kira artış oranı, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesindeki düzenlemeye aykırı olmamak kaydıyla, yani Kanunda belirlenen üst sınırı aşmamak kaydıyla taraflarca serbestçe belirlenebilir. Sözleşmede belirlenen artış oranı bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranınından daha düşük belirlenmiş ise kira bedeli bu orana göre arttırılarak belirlenecektir. Yine sözleşmedeki artış oranın kanundaki artış oranından yüksek kararlaştırılmışsa bu oran değil kanundaki önceki kira yılında TÜFE endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı artışta uygulanır. Kira bedelinin ekonomik faktörlerdeki değişiklikler sebebiyle emsallerine göre düşük kaldığı iddiasına dayanılarak kira bedelinin uyarlaması yukarıda açıklandığı üzere ekonomik koşullarda yaşanacak olumsuzlukların ve farklılıkların değerlendirilmesi kira tespit davasının konusunu oluşturur. Beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, sözleşme ile belirlenen artış şartına bağlı kalınmaksızın (sözleşmedeki artış oranının gerçekleşen TÜFE oranından düşük olsa bile) emsal kira bedelleri de gözetilerek hakkaniyete uygun olarak belirlenmesi öngörülmüştür.

Özellikle hak ve nesafete göre kira bedelinin tespitine ilişkin davalarda; kira bedelinin tespiti yapılırken göz önünde bulundurulması gereken; tüketici fiyat endeksindeki artış, kiralananın durumu (örneğin taşınmazın cinsi, yüz ölçümü, bulunduğu mevki gibi) ve emsal kira bedellerinin göz önünde tutularak kira belirlemesi yapılır. Bu yöntem de göz önünde tutulan tüketici fiyat endeksindeki değişim oranı gibi kriterlerin bu kez, kira bedelinin uyarlanması davasında değerlendirilmesiyle kiranın yeniden uyarlama suretiyle tespiti yöntemi kira belirlemede özel düzenleme olan 6098 sayılı Kanunun 344 maddesindeki emredici olan kira belirleme usulünün dolanılması sonucunu ortaya çıkarır.

Genel hüküm olarak uyarlama davalarında; hâkim müdahalesiyle taraflarca sözleşmenin yapıldığı sırada öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen 6098 sayılı Kanunun 344 maddesi kapsamında olmayan olağanüstü bir durum ortaya çıktığında yeni koşullara uygun olarak sözleşme unsurlarında değişime gidilmesi mümkün olur. Nitekim dairemizce 10.03.2025 tarih ve 2024/... E., 2025/1349 K. Sayılı kararıyla ".. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesinde ödenen kiranın yeni kira dönemi için belirlenmesinde; gerçekleşen enflasyon, paranın satın alma gücündeki değişim , kira enflasyonu ile kiralananın durumu ve emsal kiralardaki değişimler 6098 sayılı Kanunun 344. maddesi uyarınca kira belirleme davasında değerlendirilmesi gereken unsurlar olmakla açılan kira bedelinin belirlenmesi davasının konusunu oluşturduğundan bu sebeplerin aynı zamanda TBK m.138 düzenlemesine dayalı uyarlama davası sebebi olarak kabul edilmesi mümkün değildir." kararıyla, Bölge Adliye mahkemelerinin kesin kararları arasında oluşan uyuşmazlık giderilmiştir.

Uyarlama ile daha çok kiralananın kira sözleşmesinde kararlaştırılan kullanım şeklini etkileyecek şekilde kiralananın bulunduğu yerde yaşanacak bir olağanüstü durum veya normalin üstündeki imar değişimleri veya ticari hayattaki öngörülemeyen öngörülmesi de mümkün olmayan olumlu veya olumsuz değişiklikler, vergi ve amortisman giderlerindeki anormal artışlar, döviz kurlarındaki çok ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz, deprem, salgın hastalık, savaş, darbe nedeniyle kira sözleşmesinde yer alan şartlarda ve unsurlarda bu yeni koşullara göre

yeniden düzenlenmesi amaçlı olarak değişiklik yapılmasına yönelik uyarlama istenebilir. Özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde kararlaştırılan şartların sözleşme taraflarınca başlangıçta öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durumlar sebebiyle bir taraf için çekilmez hale gelmesi ve işlem temelinin çökmesi halinde bu durumun ortadan kaldırılması için sözleşme şartında uyarlamaya gidilmesi ise mümkündür. Sözleşmenin yapıldığı sıradaki gerçekleşen ve uzun sayılabilecek bir süredir de devam eden enflasyon oranına göre ortalama bir artış oranı olarak kararlaştırılan kira artış oranının ani olarak kısa sürede katlamalı artarak yükselen bu olağan üstü yüksek enflasyon oranının bir kaç kira yılı devamı etmesi halinde bu durum kiraya veren aleyhine aşırı ifa güçlüğü teşkil edebilirse de kanun düzenlemesinde bu mağduriyetin giderimi için kira artışının sözleşmede kararlaştırılan ve gerçekleşen enflasyondan düşük kalan artış oranı ile bağlı olunmaksızın altıncı kira yılında gerçekleşen enflasyon oranınıda aşabilecek şekilde rayiç kira olarak belirlenmesine imkan sağlanmıştır.

Mevcut dönemde ödenen kiranın yeni kira dönemi için belirlenmesinde; gerçekleşen enflasyon, paranın satın alma gücündeki değişim, kira enflasyonu ile kiralananın durumu emsal ve rayiç kiralardaki değişimler, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesi uyarınca kira belirleme davasında değerlendirilmesi gereken unsurlar olmakla, açılan kira bedelinin belirlenmesi davasının konusunu oluşturduğundan bu sebeplerin aynı zamanda 6098 sayılı Kanunun 138. madde düzenlemesine dayalı uyarlama davası sebebi olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesinde artış şartı olarak kabul edilen oranın, endeks döneminde yenilenen kira yılı için önceki dönemde gerçekleşen ortalama on iki aylık TÜFE oranından düşük olması halinde bu oranın uygulanması TBK m. 344/1'de emredici bir hüküm olarak düzenlenmiştir. Konut ve çatılı iş yeri kirasında ekonomik faktörler özellikle kira enflasyonu sözleşmedeki artış şartında tek başına bir uyarlama sebebi olarak kabul edilemez. Zira kanun düzenlemesinde, sözleşmede kararlaştırılan artış oranının gerçekleşen ortalama TÜFE'den daha düşük olması hali öngörülerek, sözleşmedeki oranın endeks dönemi için geçerli olduğu, sözleşme şartı olan bu oranda mevcut kiranın artırılarak yeni dönem kirasının belirleneceği, ancak sözleşmenin başındaki şartların sonraki kira dönemlerinde taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi beklenmeyen, gerçekleşmesi de engellenemeyen, varlığı uzun süre devam eden olağanüstü değişen koşullar nedeniyle bir taraf için aşırı ifa güçlüğüne bağlı olarak çekilmez hal alması halinde ise, sözleşme şartlarının değişen duruma göre uyarlanması için 6098 sayılı Kanunun 138. maddesi kapsamında uyarlama davasının açılması mümkündür. Bu itibarla, yukarıda belirtilen Bölge Adliye Mahkemeleri kararları arasındaki uyuşmazlığın açıklandığı şekilde giderilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde; 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinde düzenlenen kira bedelinin belirlenmesi (tespiti) dava sebeplerinin aynı Kanunun 138. maddesinde düzenlenen aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması davasının sebep ve konusunu oluşturmayacağı, 138. madde düzenlemesindeki diğer sebeplerin ve şartların oluşması halinde ise sözleşmede belirlenen kira artış oranının uyarlama davası konusu

olabileceğine, Bölge Adliye Mahkemelerinden kesin nitelikteki kararlar arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlığının bu şekilde giderilmesine,

2.Dosyanın ... Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kuruluna gönderilmesine,

3.Karardan bir örneğin Bölge Adliye Mahkemelerinin hukuk dairelerine bildirilmesi için Hâkimler ve Savcılar Kurulu Genel Sekreterliğine gönderilmesine,

30.03.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.