Kira Tespitinde Emsal İnceleme

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	20.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1265	2026/3231	TBK 344/3, HMK 371, HMK 373/1

ÖZET

Hak ve nesafet dönemine ilişkin kira tespiti davasında hükme esas alınan bilirkişi raporu, internet ilanlarının ortalamasına dayanmış, emsaller görülüp incelenmemiş ve davalının itirazları karşılanmamıştır. Daire, 2/4 sayılı İBK doğrultusunda emsallerin tek tek incelenmesi gerektiğini belirterek kararı taraflar yararına bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-tespitinde-emsal-inceleme-zorunlulugu-2026-3231/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/1265 E. , 2026/3231 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2938 E., 2025/2944 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/282 E., 2024/1151 K.

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

I. DAVA

Davacı vekili; 01.01.2018 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile altı adet bağımsız bölümün 1/2 payının davacı tarafından davalıya kiraya verildiğini, davalının kiralananları özel okul olarak işletmekte olduğunu, davacının daha sonra tek malik haline geldiği hususunun taraflar

arasında imzalanan 01.01.2018 tarihli protokol ile kayıt altına alındığını, 01.01.2023 - 31.12.2023 kira dönemi için aylık 100.060,42 TL + KDV üzerinden bir yıllık kira bedelinin peşin olarak ödendiğini, sözleşmede artış hükmü bulunduğunu, davalıya 01.01.2023 tarihinde başlayacak yeni kira döneminde aylık kira bedelinin 275.000,00 TL + KDV olarak ödenmesi, aksi halde kira tespit davası açılacağı yönünde gönderilen ihtardan sonuç alınamadığını, ödenen kira bedelinin rayiçlerin altında kaldığını ileri sürerek; 01.01.2023 - 31.12.2023 dönemi yıllık kira bedelinin brüt 3.894.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; kira bedelini belirlemeye ilişkin 30.12.2020 tarihli 2 numaralı ek protokol uyarınca kira bedelinin tespiti davası açılamayacağını, içinde hiçbir duvar, merdiven, havalandırma, elektrik tesisatı olmayıp yalnız kaba inşaatı biten kiralananların mülk sahibinin kazanımı olacak şekilde yapılan ciddi harcamalar sonrasında kullanılabilir hale geldiğini, yasal sınıra rağmen 20 21... yıllarında yasal oranın üzerinde artış yapıldığını, taşınmazların bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kira sözleşmesinde artış şartı bulunduğundan dönem başından itibaren kira bedelinin tespitinin talep edilebileceği, talep konusu dönemin hak ve nesafet dönemi olduğu, keşif sonrası alınan bilirkişi ek ve kök raporlarıyla kiralananın 01.01.2023 tarihi itibariyle boş olarak kiraya verilmesi durumunda aylık net 280.000,00 TL + KDV getirebileceğinin belirlendiği, davacının beş yıldan uzun süredir kiracı olduğu gözetilerek %10 oranında indirim yapılması gerektiğinden bahisle; davanın kısmen kabulü ile kiralananın kira bedelinin 01.01.2023 tarihinde başlayan yeni kira döneminden itibaren yıllık brüt 3.568.320,00 TL olarak tespitine, fazlaya ilişkin istemin reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 30.12.2020 tarihli protokolde Covid nedeniyle 2021 yılında kira artışı yapılmayacağı, 2022 yılında ise sözleşmelerdeki artış şartına uygun olarak kira bedelinin belirleneceği kararlaştırılmakla, kira bedeli rayice ve emsallere göre belirlenmediğinden 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 344/3. maddesi uygulamasında beş yıllık sürenin bu protokol tarihine göre belirlenemeyeceği, davalı tanıklarının dinlenmemesinin sonuca etkisinin bulunmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurularının esastan reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili; ekonomik koşullar dikkate alındığında indirimin yüksek ve haksız olduğunu, enflasyonun gözetilmesi gerektiğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

2.Davalı vekili; tespiti gereken dönem olan 01.01.2023 tarihinden sonraki yıla ait internet ilanlarının tespite esas alınamayacağını, itirazlarının ek raporda değerlendirilmediğini, internet ilanlarının icap niteliğinde olduğunu, hüküm kurmaya elverişli olmayan, dayanaksız fahiş fiyat belirleyen rapora göre karar verildiğini, stopaja tabi kira varmış gibi karar verildiğini ancak tarafların KDV mükellefi olduğunu, istinaf karar harcının fazla ve hatalı hesaplandığını, emsal niteliği olmayan yerlerin esas alındığını, protokolden itibaren beş yıllık sürenin dolmadığını, harcamaların dikkate alınmadığını, indirim oranının düşük olduğunu, vekalet ücretinin hatalı hesaplandığını, tanıkların dinlenmediğini ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir.

1.Derece Mahkemelerinin, TBK'nın 344/3 maddesi uyarınca kira bedelinin hak ve nesafet ilkelerine göre belirlenmesi gerektiği yönündeki değerlendirmede isabetsizlik bulunmamaktadır. Hükme esas alınan bilirkişi raporu; TBK m.344/3'de belirtilen kriterlere göre inceleme ve değerlendirme içermekle birlikte, internet sitelerinden alınan ilanlara göre, bu ilanlardaki taşınmazlar görülüp değerlendirme yapılmadan, ilanların ortalamasının esas alınarak birim değerinin belirlendiği ve buna göre de dava konusu taşınmazın kira bedelinin tespit edildiği, davalının bilirkişi raporuna ve buna bağlı hesaplamalara karşı itirazlarının karşılanmadığı, bu konuda gerekçelendirme de yapılmaksızın eksik inceleme ile hüküm kurulduğu, bu itibarla bilirkişi raporunun hükme esas alınamayacağı anlaşılmıştır.

Bu durumda Mahkemece yapılacak iş; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı YİBK ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca, öncelikle taraflarca bildirilen emsal kira sözleşmelerinin aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapılıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Mahkemece bu hususlar yerine getirilmeden yetersiz bilirkişi raporuna itibar edilerek yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerekmiştir. 2. Bozma sebebine göre, tarafların sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

VI. KARAR

1. Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

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

3. Bozma sebebine göre taraf vekillerinin sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına,

Peşin alınan temyiz karar harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine,

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

20.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.