Konusuz Kira Tespitinde Gider

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	15.06.2026	Uyuşmazlık Giderildi

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2389	2026/3804	TBK 345, TBK 347, HMK 331, 5235 s.K. 35

ÖZET

Kira tespiti davası tespiti istenen dönemden önce açılır ve kiracı yeni dönem başlamadan TBK 347'ye uygun biçimde tahliye ederse dava konusuz kalır; kiracı davaya sebebiyet vermiş sayılmaz, yargılama giderleri kiraya veren üzerinde bırakılır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/konusuz-kira-tespiti-davasinda-yargilama-gideri-2026-3804/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/2389 E. , 2026/3804 K.

"İçtihat Metni"

(BÖLGE ADLİYE MAHKEMELERİ KARARLARI ARASINDAKİ

UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE DAİR)

I. BAŞVURU

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesinin 23.01.2026 tarihli yazısında; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi ve Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasında, kira bedelinin tespiti talepli davanın tespiti istenen dönemden önce ancak yasal süresinde açılması durumunda, yargılama aşamasında davanın konusuz kaldığı hallerde yargılama gideri ve vekâlet ücretinin haklılık durumuna hangi tarafa yükleneceği konusunda uyuşmazlık bulunduğu belirtilerek, söz konusu uyuşmazlığın giderilmesini talep etmiştir.

II.BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ HUKUK DAİRELERİ BAŞKANLAR KURULU KARARI

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Daireleri Başkanlar Kurulunun 06.02.2026 tarihli ve 2026/2 E., 2026/2 K. sayılı kararıyla; “İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesince;

Bölge Adliye Mahkemelerinin yukarıda belirtilen kesin nitelikli kararlarının kira parasının belirlenmesi davalarına ilişkin olduğu, TBK'nın 345.maddesine ve yerleşik Yargıtay 3. Hukuk Dairesi ilamlarına göre kira parasının belirlenmesine ilişkin davaların her zaman açılabileceği, 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 bedelinin, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacağı, sözleşmede yeni kira döneminde bedelin artırılacağına ilişkin bir hüküm bulunması halinde yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedelinin de bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacağı bilinmektedir. Yasal düzenlemede kira parasının belirlenmesi davasının en erken açılacağı bir tarih belirlenmemiştir. Böyle bir sınırlama getirilmemiş olması nedeniyle yeni kira döneminden bir önceki dönem içinde başka bir ifade ile içinde bulunulan dönemde açılan davada mahkemece kira parasının belirlenmesine karar verilmesi gerekecektir. Kira parasının belirlenmesi davaları nitelik olarak "tespit" davası kapsamında olduğundan davacının böyle bir davayı açmakta her zaman hukuki yararının bulunduğu da açıktır. TBK'nın 345.maddesinde belirlenen sürelerden sonra açılmış olan davaların dahi reddedilmeyip bir sonraki kira dönemi hakkında talep bulunup bulunmadığı davacıdan sorularak talep olması halinde yeni dönem kira parasının tespiti gerektiği Yargıtayın içtihatları ile yerleşik hale gelmiştir.

Uygulamada, davaların karara bağlanma sürelerindeki gecikme nedeniyle, davacılar mahkemelerce tensip edilecek ilk duruşma ve keşif tarihlerinin zaten yeni kira dönemi içine denk geleceğini gözeterek davalarını içinde bulundukları kira döneminde açmayı tercih etmektedirler. Bu şekilde açılmış bir kira parasının belirlenmesi davasının, erken açılmış olarak nitelendirilerek reddine karar verilemeyeceği dikkate alındığında, yargılama sırasında davanın konusuz kalması halinde HMK 331.maddesi gereğince davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama gideri takdir edilmesi gerekeceğinden, kira parasının belirlenmesini istemekte her zaman hukuki yararı bulunan davacı lehine vekalet ücreti ve yargılama giderine hükmedilmelidir." gerekçesi ile davacı lehine vekalet ücreti ve yargılama giderine hükmedildiği anlaşılmaktadır.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi ve Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi ise; yukarıda belirtilen kararları ile davaların yeni dönem başlamadan açılmış olması nedeniyle yargılama gideri ve vekalet ücretinden davacının sorumlu olacağı yönünde hüküm oluşturulduğu anlaşılmaktadır.” denilerek, Bölge Adliye Mahkemeleri arasındaki uyuşmazlığın, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 35. maddesi uyarınca giderilmesi talep edilmiştir.

III. UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE KONU KARARLAR

A. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesinin 25.12.2025 tarihli ve 2023/4231 E., 2025/3135 K. sayılı Kararı

Gaziosmanpaşa 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 26.09.2023 tarihli ve 2023/427 E., 2023/2359 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 15.12.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile

kiracı olduğunu, ödenmekte olan 2.550,00 TL kira bedelinin emsallerine göre düşük olduğunu ileri sürerek, 15.06.2023 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 12.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; 15.06.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kira bedelinin tespitinin istendiği, davanın 28.02.2023 tarihinde açıldığı, 21.03.2023 tarihinde taşınmazın tahliye edildiği, tahliye tarihi açısından taraflar arasında uyuşmazlık bulunmadığı, davanın konusuz kaldığı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 345. maddesi düzenlemesi gereğince, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın her zaman açılabileceği, bu anlamda davacı kiraya verenin yenilenen kira döneminin hemen başlarında bir sonraki kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin belirlenmesini mahkemeden istemesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmadığı, bu durumda kiracının yeni dönem için belirlenecek kira bedelini ödemek istemediğinde sözleşmenin sonunda kendisine tanınan yasal hakkı kullanabileceği ve kiralananı tahliye edebileceği, davanın açılması üzerine dönem sonu beklenmeden kiralananın tahliye edilmesine de, erken tahliyeye ilişkin tarafların hak ve borçları saklı kalmak kaydıyla engel bir durum olmadığı, somut olayda, taraflar arasında 15.12.2014 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi açısından uyuşmazlık bulunmadığı, davalı kiracının 15.12.2022 yenilenen kira döneminde yasa veya sözleşmeye göre gerekli kira artışını yapmadığı veya kiraya veren tarafından belirlenen rayiç kira talep olunmasına rağmen kabul etmediği yönünde bir iddia bulunmadığına göre, kira artırım davasına kiracının sebebiyet verdiğinin söylenebilmesinin mümkün olmadığı, ayrıca dayanak kira sözleşmesinin 6. maddesi artış şartı olarak kabul edildiğinde ve Yargıtayın müstekar içtihatları ile sabit olduğu üzere, sözleşmede artış şartı bulunması halinde kira bedelinin tespiti davası davanın açıldığı kira yılı başlangıcından itibaren geçerli olacak şekilde talep olunabileceği, buna rağmen davacı tarafça bir sonraki uzama döneminden önce ve davanın açıldığı kira yılı başlangıcından sonra olacak şekilde 15.06.2023 tarihinden itibaren kira bedelinin tespiti istendiğinden ve kiracının yasal olarak mevcut kira yılının sonunda 15 gün önceden haber vermek koşulu ile sözleşmeyi fesh etmek yasal hakkını haiz olduğundan, yargılama giderlerinin davacı üzerine bırakılması gerektiği, kiracının yeni dönem başlamadan tahliye etmiş olması nedeniyle davanın haklı sayılamayacağı, davanın açılmasında davalıya atfedilebilecek bir kusur bulunmadığı gerekçesiyle, davanın konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına, yargılama giderlerinden davacının sorumlu olduğuna karar verildiği, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; "davacının 15.12.2022 tarihinde başlayan dönem için de talepte bulunma imkanı varken dönem ortası olan 15.06.2023 tarihinden itibaren kira bedelinin belirlenmesini istemesi, kira sözleşmesinin yenilenme tarihini ve kira bedelinin artış dönemini değiştirmemek kaydıyla sonuca etkili olmadığından değerlendirmeye alınmamıştır.

Dava konusu taşınmazın dava tarihinde davalının kullanımında olduğu ve dava açıldıktan sonra 21.03.2023 tarihinde tahliye edildiği konusunda uyuşmazlık yoktur.

Haklılık durumu dava tarihi itibarıyla belirlenecek olup dava tarihinde davacının kira bedelinin belirlenmesi için dava açma hakkı mevcuttur. Dava tarihinde kira ilişkisi halen devam ettiğinden ve talebinin yasal koşulları da sağladığı anlaşıldığından davacı dava açmakta haklıdır. Mahkemece kiracıdan dava öncesinde rayiç bedelin ödenmesinin talep edildiğine yönelik bir iddia bulunmaması gerekçesiyle davalının dava açılmasına sebebiyet vermediği belirtilmiş ise de,

TBK'nin 345. maddesine göre artış koşulu bulunan sözleşmelerde ihtar çekilmesine gerek olmadığı gibi yeni dönemin başlangıcından sonra da dava açılabileceğinden bu yöndeki gerekçe yerinde değildir.

Mecurun yeni kira döneminin başlangıcından önce tahliye edilmesi nedeniyle davanın konusuz kaldığı, dava tarihi itibarıyla tarafların haklılık durumunun değerlendirilmesinde TBK'nin 345. maddesinde kira bedelinin belirlenmesi davasının her zaman istenebileceğinin belirtildiği; davanın da kural olarak yeni dönemin başlangıcından en az otuz gün önceki bir tarihte açılması ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde bir ihtar çekilmesi koşuluyla izleyen kira döneminin sonuna kadar dava açılması halinde kira bedelinin yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacağı düzenlenmiştir. İstisna olarak ise sözleşmede artış koşulunun bulunması halinde ihtar çekilmesine gerek olmaksızın da izleyen kira döneminin sonuna kadar dava açılması mümkündür.

Dava tarihinde davalının kiracılık sıfatının devam ettiği, davacının kira bedelinin belirlenmesini talep etme hakkı olduğu anlaşıldığından HMK'nin 331. maddesi uyarınca yapılan değerlendirmede dava tarihinde davacı kira bedelinin tespitini talep edebileceğinden davacı lehine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken davalı lehine hükmedilmesi hatalı olmuştur.” gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına, yargılama giderlerinden davalının sorumlu tutulmasına, kesin olarak karar verilmiştir.

B.Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 23.11.2020 tarihli ve 2020/253 E., 2020/1404 K. sayılı kararı

Balıkesir 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 12.11.2019 tarihli ve 2019/250 E., 2019/1380 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenlerin, davalının 16.06.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, ödenmekte olan 2.350,00 TL kira bedelinin rayiçlere göre düşük olduğunu ileri sürerek, 12.06.2019 tarihinden itibaren kira bedelinin brüt 7.500,00 TL tespitine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; dava henüz ön inceleme aşmasındayken davalı kiracının yazılı şekilde sözleşmeyi feshettiğini ve uzatmayacağını bildirdiği, kiralananın 13.06.2019 tarihinde tahliye edilmesi üzerine davanın konusuz kaldığı, yeni dönem kira bedelini tespiti için 6098 sayılı Kanunda belirlenen süreye uygun olarak dava açılmış olması sebebiyle davalı aleyhine vekalet ücretine hükmedildiği gerekçesiyle, kiralananın tahliye edilmesi nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına, yargılama giderlerinden davalının sorumluluğuna karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “...anahtar tesliminin ve tahliye tarihinin 13.06.2019 olduğu, davanın ise yeni dönem başlamadan 21.03.2019 tarihinde açıldığı, dolayısıyla yargılama gideri ve vekalet ücretinin davacı üzerinde bırakılması gerektiği, Mahkemece bu kısım yönünden verilen kararın doğru olmadığı...” gerekçesiyle; başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden dava konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına, kesin olarak karar verilmiştir.

C. Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 11.02.2022 tarihli ve 2020/707 E., 2022/204 K. sayılı Kararı

Denizli 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 20.02.2020 tarihli ve 2019/1343 E., 2020/287 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 01.10.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu, ödenen 2.512,00 TL kira bedelinin rayicin çok altında kaldığını ileri sürerek; 01.10.2020 tarihinden geçerli olmak üzere kira bedelinin aylık net 5.000,00 TL tespitine karar verilmesinin talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; davalının kiralananı yargılama devam ederken 31.12.2019 tarihinde tahliye ettiği ancak davanın 30.10.2019 tarihinde açıldığı, belirlenecek kira bedelinin ise 01.10.2020 tarihinden geçerli sayılmasının talep edildiği, davalının taşınmazı tahliye etmesi nedeniyle davanın konusuz kaldığı, 6098 sayılı Kanunun 345.maddesine göre kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın her zaman açılabileceği, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içerisinde kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla izleyen yeni kira döneminin sonuna kadar açıldığı takdirde mahkemece belirlenecek kira bedelinin bu yeni kira döneminden itibaren kiracıyı bağlayacağının hüküm altına alındığı, ancak davacı tarafından yeni kira döneminden bir yıl önce kira tespit davası açıldığı, davalının kira sözleşmesine devam edip etmeyeceğinin bile belli olmadığı, nitekim davalı tarafından yeni kira dönemi başlanmadan yaklaşık on ay önce kiralananın tahliye edildiği, davacının davayı açtığı tarihte haklı olmadığı, davanın açılmasına davalının sebebiyet vermediği, bu nedenle yargılama gideri ve vekalet ücretinden davacının sorumlu tutulması gerektiği gerekçesiyle, dava konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verildiği, davacının istinaf yoluna başvurması üzerine Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; "...Taraflar arasında 01.10.2013 başlangıç tarihli bir kira sözleşmesi bulunduğu, eldeki davanın 30.10.2019 tarihinde açıldığı ve 01.10.2020 tarihinden itibaren başlayacak olan kira dönemi için aylık kiranın 5.000,00 TL olarak belirlenmesinin istendiği, bunun üzerine davalı kiracının 31.12.2019 tarihinde kiralananı tahliye ederek anahtarı kiralayanın vekiline tutanakla teslim ettiği uyuşmazlık konusu değildir. Bu oluş karşısında Mahkemece davanın konusuz kaldığından bahisle esas hakkında bir karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş, yargılama giderleri ise davacı üzerinde bırakılmıştır.

Bilindiği üzere 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 345. maddesi düzenlemesi gereğince "Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir"

Bu anlamda davacı kiralayanın yenilenen kira döneminin hemen başlarında bir sonraki kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin belirlenmesini mahkemeden istemesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamaktadır.

Bu durumda kiracı yeni dönem için belirlenecek kira bedelini ödemek istemediğinde sözleşmenin sonunda kendisine tanınan yasal hakkı kullanabilecek ve kiralananı tahliye edebilecektir.

Davanın açılması üzerine dönem sonu beklenmeden kiralananın tahliye edilmesine de, erken tahliyeye ilişkin tarafların hak ve borçları saklı kalmak kaydıyla, engel bir durum yoktur.

Somut olayda, davalı kiracının 01.10.2019 tarihinde yenilenen kira döneminde yasa veya sözleşmeye göre gerekli kira artışını yapmadığı veya kiralayan tarafından belirlenen rayiç kira talep olunmasına rağmen kabul etmediği yönünde bir iddia bulunmadığına göre kira artırım davasına kiracının sebebiyet verdiğinin söylenebilmesi mümkün değildir.

Ayrıca, dayanak kira sözleşmesinin 7. maddesinde tarafların yeni dönem kira bedelinde anlaşmaları halinde yeni sözleşme imzalanacağı kararlaştırılmış olup bu düzenleme artış şartı olarak kabul edildiğinde ve Yargıtay'ın müstekar içtihatları ile sabit olduğu üzere sözleşmede artış şartı bulunması halinde kira bedelinin tespiti davası davanın açıldığı kira yılı başlangıcından itibaren geçerli olacak şekilde talep olunabileceğinden, buna rağmen davacı tarafça bir sonraki uzama dönemi için kira bedelinin tespiti istendiğinden ve kiracı yasal olarak mevcut kira yılının sonunda 15 gün önceden haber vermek koşulu ile sözleşmeyi fesh etmek yasal hakkını haiz olduğundan, yargılama giderlerinin davacı üzerine bırakılmasında usul ve yasaya bir aykırılık görülmemiştir.

Yine, davalı kiracının dava dilekçesinin 17.02.2020 tarihinde tebliğinden önce kiralananı tahliye etmiş olduğu da sabittir.

6100 sayılı HMK'nun 331/1. maddesi "Davanın konusuz kalması sebebiyle davanın esası hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hâllerde, hâkim, davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerini takdir ve hükmeder." düzenlemesini içermektedir.

Tüm dosya kapsamına göre davanın açılmasında davalıya atfedilebilecek bir kusur bulunmadığından ve dava dilekçesinin tebliğinden önce kiralananın davalı kiracı tarafından tahliye edilmiş olduğu nazara alındığında, yasal düzenleme ve hakkaniyet ilkesi gereği yargılama giderlerinin davalı üzerinde bırakılması yerindedir.” gerekçesiyle; başvurunun esastan reddine, kesin olarak karar verilmiştir.

D. Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 11.02.2025 tarihli ve 2023/2391 E., 2025/368 K. sayılı Kararı

Gebze 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 26.09.2023 tarihli ve 2023/665 E., 2023/1051 K. sayılı dosyasında; davacı kiraya verenin, davalının 10.03.2016 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, ödenmekte olan 1.300,00 TL kira bedelinin emsallerinin çok altında olduğunu ileri sürerek, aylık kira bedelinin dava tarihinden itibaren, mümkün olmaması halinde 10.03.2024 tarihinde başlayan kira döneminden itibaren geçerli olmak üzere 12.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; taraflar arasındaki kira ilişkisinin sona erdiği gerekçesiyle, dava konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına, yargılama giderlerinden davalının sorumlu tutulmasına karar verildiği, davalının istinaf yoluna başvurması üzerine Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; “...6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 345. maddesi gereğince kira parasının tespitine ilişkin her zaman dava açılabilir. Dava tarihi, davanın incelenme yeterliliği bakımından önem taşımaz; ancak, karar altına alınan yeni kira parasının hangi tarihten başlayarak kiracıyı ilzam edeceği konusunda önem taşır. Kira bedelinin tespiti davası, 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.

6100 sayılı HMK'nın “yargılama giderlerinin kapsamı” başlığını taşıyan 323. maddesinde yargılama giderlerinin hangi kalemleri kapsadığı tek tek sayılmıştır. 6100 sayılı HMK'nın 326. maddesinde de yargılama giderlerinden sorumluluk "Kanunda yazılı hâller dışında, yargılama giderlerinin, aleyhine hüküm verilen taraftan alınmasına karar verilir. Davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa, mahkeme, yargılama giderlerini tarafların haklılık oranına göre paylaştırır." ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 331. maddesinin 1. fıkrasına göre; "Davanın konusuz kalması sebebiyle davanın esası hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hâllerde, hâkim, davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerini takdir ve hükmeder." şeklinde düzenleye yer vermiştir.

Somut uyuşmazlıkta, taraflar arasında 10.03.2016 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde artış oranı düzenlenmiştir. Davacı vekilince 10.03.2024 tarihinden kira bedelinin tespitinin talep edildiği ancak kiralananın yargılama sırasında tespiti talep edilen dönem henüz gelmeden 23.08.2023 tarihinde tahliye edildiği, her ne kadar; Mahkemece; yargılama giderlerinin davalıya yüklenmesine karar verilmiş ise de; tespiti talep edilen dönem henüz gelmeden kiralanan tahliye edildiğinden ve davalı tarafın davanın açılmasına sebebiyet verdiği ispat edilmediğinden yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılması gerektiği anlaşılmakla...” gerekçesiyle, başvurunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle dava konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına, kesin olarak karar verilmiştir.

IV. GEREKÇE

A.Değerlendirme ve Gerekçe

Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairelerinin yukarıda açıklanan kesin nitelikteki kararları arasındaki uyuşmazlık; kira bedelinin tespiti davalarında, davanın, kira bedelinin tespiti istenen dönemden önce açılması ancak kiracının yeni kira dönemi başlamadan kiralananı tahliye etmesi ile davanın konusuz kalması halinde yargılama giderlerinin hangi tarafa yükleneceği noktasında toplanmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (6098 sayılı Kanun) 345. maddesinde; “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.”;

347. 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.”;

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 331. maddesinde “Davanın konusuz kalması sebebiyle davanın esası hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hâllerde, hâkim, davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerini takdir ve hükmeder.” düzenlemeleri yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan yasal düzenlemelere göre; kira tespit davaları her zaman açılabilecek olup, yeni kira döneminden otuz gün önce açılması halinde belirlenecek kira bedeli, yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Buna göre kiraya verenin, yenilenen kira dönemi başlamadan önce kira bedelinin tespiti davası açmasında usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamaktadır. Ancak bu durumda, kiracının 6098 sayılı Kanunun 347. maddesi uyarınca, kira sözleşmesinin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeyi yenilememesi mümkündür. Yeni kira dönemi başlamadan önce kira sözleşmesi sonlandırılarak kiralananın tahliye edilmesi halinde kira bedelinin tespiti davası konusuz kalmaktadır. Kira bedelinin tespiti davası açıldıktan sonra, kiracının Kanunda belirlenen yasal süreye uygun olarak sözleşmeyi sona erdirmesi, kendisine tanınan yasal bir hak olup bu halde kira bedelinin tespiti davası açılmasına sebebiyet verdiği kabul edilerek yargılama giderlerinden sorumlu tutulması usul ve yasaya aykırı olacaktır. 6098 sayılı Kanunun 345. maddesi uyarınca, kiraya verenin kira bedelinin tespitine ilişkin davayı her zaman açabileceğinin düzenlenmesi, kiracının yasal hakkını kullanmasına engel oluşturmayacağı gibi açılan davanın haklı olduğu sonucuna da doğurmayacaktır.

Bu itibarla, kira bedelinin tespiti davalarında, davanın, kira bedelinin tespiti istenen dönemden önce açılması ancak kiracının yeni kira dönemi başlamadan kiralananı tahliye etmesi ile davanın konusuz kalması halinde, kiracının davanın açılmasına sebebiyet verdiğinden söz edilemeyeceğinden, yargılama giderlerinden sorumlu tutulamayacağına, bu itibarla yargılama giderlerinin kiraya veren üzerinde bırakılmasına, uyuşmazlığın açıklandığı şekilde giderilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

KARAR

1.Kira bedelinin tespiti davalarında, davanın, kira bedelinin tespiti istenen dönemden önce açılması ancak kiracının yeni kira dönemi başlamadan kiralananı tahliye etmesi ile davanın konusuz kalması halinde, kiracının davanın açılmasına sebebiyet verdiğinden söz edilemeyeceğinden yargılama giderlerinden sorumlu tutulamayacağına, bu durumda yargılama giderlerinin kiraya veren üzerinde bırakılması gerektiğine, Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairelerinin kesin nitelikteki kararlar arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlığının bu şekilde giderilmesine,

2. Dosyanın İstanbul 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,

15.06.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.