AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

5 Yılı Dolduran Kiracı İçin Kira Tespit Davası ve Hakkaniyet İndirimi (TBK m. 344/3): Rayiç ve Islah Yasağı

MAKALE ÖZETİ

5 yıllık süreyi dolduran sözleşmelerde kira bedeli, TÜFE tavanıyla sınırlı olmaksızın emsal rayiçlere göre belirlenir. Hâkim, bilirkişice tespit edilen boş rayiç bedelden eski kiracılık ilişkisini gözeterek hakkaniyete uygun makul bir indirim yapmak zorundadır. Kira tespit davalarında talep sonucunun ıslah yoluyla artırılamayacağı usul kuralı ise davanın en kritik aşamasıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: 5 yılı dolduran konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin tespiti davası açıldığında, belirlenecek yeni kira bedeli ilk beş yıldaki kanuni TÜFE tavanına sıkı sıkıya bağlı kalmaz; taşınmazın durumu ve emsal kira bedelleri serbestçe araştırılır (TBK m. 344/3). Ancak mahkeme, bilirkişinin belirlediği boş taşınmaz serbest piyasa rayicini doğrudan hüküm altına alamaz. Yargıtay içtihatları uyarınca hâkim, eski kiracının taşınmazdaki durumunu dengelemek üzere çıplak rayiçten **denetlenebilir gerekçesini göstererek hakkaniyete uygun makul bir indirim (eski kiracı indirimi)** yapmakla yükümlüdür (Yargıtay HGK, 2021/1058 K.). Bu davalardaki en kritik usuli kural ise, **kira tespit davalarında talep edilen kira bedelinin sonradan ıslah yoluyla artırılamayacağıdır** (Yargıtay HGK, 2021/267 K.); dolayısıyla dava açılırken talep sonucu titizlikle kurulmalıdır.

Kira ilişkisinde 5 yıllık sürenin geride kalması, kira bedelinin belirlenmesi rejiminde köklü bir dönüm noktasıdır. İlk beş yıllık dönemde kira artışları sözleşmedeki şartlara ve tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalamalara tabi iken; beşinci yılın sonunda kiraya verenler açısından rayiç bedelin tespitini isteme hakkı doğar.

Ancak uygulamada sıkça düşülen yanılgı, çevre binalardaki güncel kiralık ilanlarının aynen mahkeme kararına yansıyacağı beklentisidir. Yargı uygulaması serbest piyasadaki boş ev rayici ile mevcut

kiracının hukuki konumunu **“hakkaniyet indirimi”** mekanizmasıyla dengeler.

TBK m. 344/3 Uyarınca 5 Yıl Kuralı ve Değerlendirme Kriterleri

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 344. maddesinin 3. fıkrası kanuni çerçeveyi şu amir hükümle çizer: *“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 tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.”*

Bu hükmün getirdiği hukuki esaslar şunlardır:

1. **İlk 5 Yıl ile 5 Yıl Sonrasının Farkı:** İlk beş yıllık dönemde TBK m. 344/1 ve 2 hükümleri uygulanır; kira tespiti ancak sözleşmedeki artış şartı veya TÜFE 12 aylık ortalamaları dairesinde yapılabilir. Beş yıl dolduktan sonra ise hâkim artık TÜFE tavanıyla sınırlı kalmaksızın emsal araştırması yapar.
2. **TÜFE Ölçütünün Tamamen Devre Dışı Kalmaması:** Kanun koyucu beş yıldan sonraki tespitte de TÜFE değişim oranını hâkimin gözetmesi gereken unsurlar arasında saymıştır. Buradaki fark, TÜFE'nin mutlak bir üst sınır olmaktan çıkıp emsal rayiç ve taşınmazın durumu ile birlikte hakkaniyet takdirine dahil edilmesidir.

Bilirkişi Raporundaki "Çıplak Rayiç" ve Hâkimin Hakkaniyet İndirimi

Mahkemece atanan gayrimenkul değerleme uzmanı veya mülk bilirkişisi heyeti; taşınmazın mevkisini, binanın yaşını, cephesini, kullanım alanını ve yakın çevredeki emsal sözleşmeleri inceleyerek bir rapor düzenler.

Bilirkişinin ulaştığı bedel, taşınmazın **“boş olarak yeniden kiraya verilmesi durumundaki piyasa rayicidir” (çıplak rayiç)**.

Hâkim, raporda saptanan bu çıplak rayici doğrudan yeni kira bedeli olarak belirleyemez. Çünkü davalı taraf mülke bugün ilk kez adım atan bir yabancı değil, taşınmazı belirli bir süredir kullanan bir **eski kiracıdır**.

Yargıtay HGK Kararları Doğrultusunda İndirim Kuralı

Kanunda (TBK m. 344/3) %10, %15 veya %20 şeklinde matematiksel bir indirim yüzdesi yer almaz. Dolayısıyla kanuni veya mutlak bir indirim tarifesi söz konusu değildir. Ancak:

- Yargıtay 3. Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu yerleşik uygulamasında; bilirkişice saptanan çıplak rayiçten eski kiracı lehine makul bir hakkaniyet indirimi yapılmasını zorunlu görmektedir.

Uygulamada bu indirim oranı genellikle somut olayın özelliklerine göre %10 ila %20 civarında takdir edilmektedir.

- **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 07.10.2021 tarihli, 2017/(6)3-974 E., 2021/1058 K. sayılı kararında** vurgulandığı üzere; hâkimin çıplak rayiçten yapacağı hakkaniyet indiriminin oranı ve gerekçesi kararda açık, denetlenebilir ve somut olgularla gerekçelendirilmek zorundadır. Hiç indirim yapılmaması veya gerekçesiz biçimde yetersiz indirim uygulanması bozma sebebidir.

EN KRİTİK USUL HATASI: Kira Tespit Davasında Islah Yapılamaz!

Uygulamada davacı kiraya verenlerin en sık düştüğü ve telafisi imkânsız hak kayıplarına yol açan usul tuzağı, kira tespit davalarında sonradan ıslah yapılabileceği zannıdır:

> [!WARNING] **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun Islah Yasağı Kararı (16.03.2021, E. 2017/2792, K. 2021/267):** Kira tespit davaları bir para veya eda davası olmayıp, kendine özgü inşai (tespit) nitelikli davalardır.
>
> - Bu davalarda talep edilen kira bedeli, **bilirkişi raporundan sonra veya yargılama sırasında HMK hükümleri uyarınca ISLAH YOLUYLA ARTIRILAMAZ!**
> - Davacı kiraya veren, dava dilekçesinde yeni kira bedeli olarak örneğin *"Aylık kiranın 15.000 TL olarak tespitine"* demişse; bilirkişi raporunda boş rayiç 30.000 TL çıksa ve hakkaniyet indirimiyle 25.000 TL hesaplansa dahi, mahkeme davacının talebiyle (15.000 TL) bağlı kalmak zorundadır (taleple bağlılık ilkesi).
> - Islah dilekçesi verilerek bedelin 25.000 TL'ye yükseltilmesi usul hukuku bakımından geçersizdir.

Bu nedenle dava açacak mülk sahiplerinin, ileride ıslah yapamayacaklarını bilerek dava dilekçesindeki talep sonucunu piyasa rayicini ve hakkaniyet payını gözeterek baştan yeterli miktarda kurmaları hayati önem taşır.

Hakkaniyet İndirimini Etkileyen Somut Kriterler

Hâkim takdir yetkisini kullanırken şu olguları dosya kapsamında değerlendirir:

- **Kiracılık Süresi:** Taşınmazda geçirilen fiili kiracılık süresinin uzunluğu hakkaniyet dengesinde temel ölçüttür.
- **Kiralanana Yapılan Faydalı İyileştirmeler:** Kiracının taşınmazın değerini koruyan veya artıran faydalı masraflar yapmış olması hâkimin takdirinde dikkate alınabilir.
- **Piyasa Şartları ve Bölgesel Köpük:** Bölgedeki kiralarda yaşanan ani ve spekülatif dalgalanmalar hakkaniyet indirimiyle dengelenir.

Yeni Yapılan Sözleşmelerin 5 Yıla Etkisi

Taraflar geçmiş kira ilişkisi devam ederken aralarında yeni bir kira sözleşmesi imzalamışlarsa, bu durumun 5 yıllık süreyi sıfırlayıp sıfırlamadığı tartışmalıdır. **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2025/3450 E., 2026/1141 K. sayılı ilamı** doğrultusunda; yeni sözleşmedeki bedelin güncel rayici yansıtıp yansıtmadığı, sözleşmenin bir yenileme mi yoksa baştan yeni bir ilişki mi olduğu incelenmeli, sırf yeni sözleşme metni düzenlendi diye hakkaniyetli kira tespiti imkânı peşinen ortadan kaldırılmamalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2022 tarihli 24. cilt, 1. sayısında (s. 39-77) yayımlanan “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi” başlıklı makale
2. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2026 tarihli 23. cilt, 2. sayısında (s. 961-1010) yayımlanan “Güncel Yargı Kararları Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi (TBK m. 344/3) ile Uyarlama (TBK m. 138) Hükümleri Arasındaki İlişkinin Değerlendirilmesi” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.