

KİRA HUKUKU

Kira Tespit Davası Ne Zaman Açılır? Sözleşmedeki Artış Şartının Etkisi ve İhtar Zorunluluğu

Kira tespit davasında TBK m. 344 ve 345 ayrımı, artış şartının ihtar etkisi, 30 günlük zamanlama ve zorunlu arabuluculuk birlikte ele alınmaktadır.

Kira tespit davalarında uygulamada en sık karıştırılan iki mesele; davanın ne zaman açılabileceği ile mahkemece belirlenecek yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren geçerlilik kazanacağıdır. Bu iki konu birbirinden farklı hukuki şartlara bağlanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 345. maddesi dava açma hakkını zaman bakımından kısıtlamazken, tespit edilecek bedelin yeni kira döneminin başlangıcından itibaren uygulanabilmesi için belirli bildirim ve dava açma süreleri öngörür. Sözleşmede artış hükmünün bulunup bulunmaması ise ihtarın işlevini ve belirlenen bedelin geriye yürüme anını doğrudan tayin eder.

1. Kira Tespit Davası ile Sözleşmesel Kira Artışı Arasındaki Fark

Kira sözleşmesinde taraflarca kararlaştırılan periyodik artış klozu ile mahkemeden kira bedelinin tespitinin talep edilmesi farklı hukuki zeminlere dayanır.

Sözleşmedeki artış kaydı, tarafların kendi aralarında belirlediği sözleşmesel bir mekanizmadır. Kira tespit davasında ise hâkim, TBK m. 344 ve devamındaki koşullara göre belirli bir kira dönemi için geçerli olacak kira bedelini tayin eder.

Bu sebeple sözleşmede bir artış hükmünün yer alması, tarafların kira tespit davası açmasına engel teşkil etmez. Aksine bu hüküm, TBK m. 345 kapsamında mahkeme kararının hangi tarihten itibaren geçerli sayılacağını belirleyen ana unsurdur.

2. Kira Tespit Davası Her Zaman Açılabilir mi? (TBK m. 344 ve m. 345 Ayrımı)

TBK m. 345/1 uyarınca kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak davanın her an açılabilmesi, talep edilen bedelin davanın açıldığı tarihten geriye doğru derhal uygulanacağı

anlamına gelmez.

- **TBK m. 345:** Davanın açılma zamanını ve mahkemece belirlenen bedelin hangi kira döneminin başlangıcından itibaren uygulanacağını düzenler.
- **TBK m. 344:** Mahkemenin kira bedelini hangi maddi kıstaslarla (tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalar, 5 yılı dolduran sözleşmelerde emsal rayiçler ve hakkaniyet değerlendirmesi) tespit edeceğini belirler.

Dolayısıyla dava açma hakkı usulen süreye bağlı değildir; ancak tespit edilecek bedelin istenen dönemin başından itibaren geçerli olması belirli şekli bildirimlerin zamanlamasına bağlıdır.

3. Sözleşmede Artış Şartı Yoksa İhtar ve 30 Gün Kuralı

Kira sözleşmesinde yeni dönemde kira bedelinin artırılacağına dair bir kloz bulunmuyorsa, belirlenecek kiranın yeni dönemin ilk gününden itibaren geçerli olabilmesi için TBK m. 345/2'deki zamanlama şarttır.

Yeni kira döneminin başlangıcından **en geç 30 gün önce:**

- Kira tespit davasının bizzat açılmış olması, veya
- Kiracıya kira bedelinin artırılacağına ilişkin yazılı bir bildirimin (ihtarnamenin) tebliğ edilmiş olması gerekir.

Yeni kira döneminin başlangıcından en geç otuz gün önce dava açılmışsa veya bu süre içinde kiracıya kira bedelinin artırılacağına ilişkin yazılı bildirim ulaşmışsa, dava yeni kira dönemi içinde daha sonra açılmış olsa dahi mahkemece belirlenecek kira bedeli o yeni dönemin başlangıcından itibaren uygulanabilir. Buna karşılık ne dava bu süre içinde açılmış ne de süresinde yazılı bildirim yapılmışsa, tespit edilen bedelin ilgili dönemin başından itibaren uygulanması mümkün olmaz; sonraki kira dönemi bakımından TBK m. 345 koşulları ayrıca değerlendirilir.

4. Sözleşmede Artış Şartı Varsa İhtarname Zorunludur? (TBK m. 345/3)

Sözleşmede yeni kira döneminde artış yapılacağına ilişkin açık bir hüküm varsa, TBK m. 345/3 devreye girer:

“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.”

Bu hüküm uyarınca sözleşmede artış şartı bulunan hallerde:

- Kira tespit davası açabilmek için 30 gün önceden ihtarname gönderme zorunluluğu **yoktur**.
- Dava, ilgili yeni kira döneminin sonuna kadar açılmış olmak kaydıyla, o dönem içinde hangi tarihte açılmış olursa olsun mahkemece belirlenen bedel dönem başlangıcından itibaren

geçerli olabilir.

Dolayısıyla sözleşmede artış şartı varsa ihtarname, davanın veya dönem başından geçerlilik sonucunun zorunlu bir şartı değildir.

5. Kira Tespit Davasında Zorunlu Arabuluculuk

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce zorunlu arabuluculuk sürecinin tamamlanması dava şartıdır (7445 sayılı Kanun ile 6325 sayılı Kanun m. 18/B). Bu nedenle TBK m. 345'teki "dava açma zamanı" kuralları uygulamada arabuluculuk dava şartıyla birlikte değerlendirilmelidir.

Özellikle yeni kira döneminin başlangıcından itibaren yeni bedelin uygulanmasının amaçlandığı hâllerde, TBK m. 345 kapsamındaki süreler son güne bırakılmamalı; arabuluculuk sürecinin dava açılmadan önce tamamlanacağı hesaba katılmalıdır.

Arabuluculuk başvurusunun TBK m. 345 bakımından yazılı bildirim veya dava açılmasıyla aynı sonucu doğurup doğurmadığı ise somut uyuşmazlığa göre değerlendirilmelidir. Bu konuda yerleşik bir içtihat oluşana kadar, arabuluculuk başvurusunun tek başına TBK m. 345'teki yazılı bildirim işlevini yerine getirdiği varsayılmamalı; sürelerle riayet bakımından yazılı bildirim araçları ayrıca kullanılmalıdır.

6. Yargıtay Uygulaması

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 28.05.2018 tarihli ve E. 2017/11632, K. 2018/5902 sayılı ilamında belirtildiği üzere; taraflar arasındaki kira sözleşmesinde artış klozunun bulunması durumunda, TBK m. 345/3 gereğince ayrıca ihtar çekilmesine gerek kalmaksızın yeni kira döneminin sonuna kadar açılan davada belirlenen bedelin o dönemin başından itibaren geçerli sayılması gerektiği kabul edilmektedir.

7. Artış Şartının Hukuki Niteliği Nasıl Olmalıdır?

Sözleşmedeki artış şartının geçerli sayılması için mutlaka kesin bir yüzde veya matematiksel formül içermesi zorunlu değildir. Tarafların yeni dönemde bedelin artırılacağı yönündeki ortak iradelerini sözleşmeye yansıtmış olmaları yeterlidir.

Hükmün uygulanabilir oranı ile sözleşmede yeni kira döneminde artış yapılacağını öngören bir kaydın bulunması farklı meselelerdir. Kararlaştırılan oranın kanuni sınırı aşan kısmı uygulanamasa dahi, artış hükmünün TBK m. 345/3 bakımından doğuracağı zamanlama sonucu ayrıca değerlendirilir.

8. Beş Yıllık Eşik (TBK m. 344/3) ile Dava Açma Sürelerinin Ayrımı

Uygulamada sıklıkla yapılan bir diğer hata, TBK m. 344/3'teki "beş yıllık süre" ile TBK m. 345'teki dava zamanlamasını birbirine karıştırmaktır.

- **Beş Yıllık Eşik (TBK m. 344/3):** Maddi hukuk ölçütüdür. Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira ilişkilerinde; kanundaki endeks ölçütü yanında kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet değerlendirmesi dikkate alınır. Uygulamadaki eski kiracı indirimi ise somut olay ve içtihat çerçevesinde ayrıca değerlendirilir.
- **Dönem ve İhtar Süreleri (TBK m. 345):** Şekli sürelerdir. Beş yıl dolduktan sonra açılacak rayiç tespit davasında dahi, belirlenecek rayicin beşinci yılın bitimindeki yeni dönemin başından geçerli olabilmesi için; sözleşmede artış şartı yoksa 30 gün önceden yazılı bildirim yapılmalı, artış şartı varsa dava dönemin sonuna kadar açılmalıdır.

9. Somut Dönem ve Dava Takvimi Örneği

Kira başlangıç tarihi **1 Ocak** olan bir sözleşmede:

- Sözleşmede yıllık kira artışına ilişkin geçerli bir hüküm varsa ve kiraya veren 2027 yılı kira bedelinin tespitini istiyorsa; 2027 kira dönemi içinde dava açılması hâlinde TBK m. 345/3 koşulları çerçevesinde belirlenecek bedelin **1 Ocak 2027**'den itibaren uygulanması gündeme gelebilir.
- Sözleşmede artış şartı yoksa aynı sonucu güvence altına almak için 1 Ocak 2027'de başlayacak dönemden en geç otuz gün önce (en geç Aralık ayı başında) kiracıya yazılı bildirim ulaştırılmış veya davanın açılmış olması gerekir.

10. Uygulama Kontrol Listesi

- [] Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve her yıl yenilendiği dönem başı günü net olarak belirlenmelidir.
- [] Sözleşme metninde yeni dönem kira artışına ilişkin bir hüküm bulunup bulunmadığı kontrol edilmelidir.
- [] Artış şartı yoksa, yeni dönem başlangıcından en az 30 gün önce kiracıya yazılı bildirim ulaştırılmalıdır; ispat kolaylığı bakımından noter kanalı tercih edilebilir.
- [] Artış şartı mevcutsa, TBK m. 345/3 kapsamında ilgili kira döneminin başından itibaren tespit sonucu elde edilebilmesi için dava kira dönemi sona ermeden açılacak şekilde zorunlu arabuluculuk takvimi önceden planlanmalıdır; süreç dönem sonuna bırakılmamalıdır.
- [] Beş yıldan uzun süren ilişkilerde, salt endeks artışı yerine emsal rayiçler ve hakkaniyet değerlendirmesi ölçütlerinin gözetileceği dikkate alınmalıdır.

Kira borcunun eksik ödenmesinin tahliyeye etkisi için Kira Eksik Ödenirse Tahliye Olur mu? başlıklı incelemeye bakılabilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu.
- Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 28.05.2018, E. 2017/11632, K. 2018/5902.