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

Kira Uyarlama Davası ile Kira Tespit Davası Arasındaki 7 Kritik Fark (TBK m. 138 vs TBK m. 344)

MAKALE ÖZETİ

Kira tespit davası (TBK m. 344-345) ile kira uyarlama davası (TBK m. 138) uygulamada sıkça karıştırılan iki ayrı dava türüdür. Emsal rayice göre kira tespiti için 5 yılın dolması şartken, kira tespiti davası TBK m. 345 gereğince her zaman açılabilir. Öngörülemeyen olağanüstü durumlara dayanan uyarlama davasında ise 5 yıl şartı aranmaz ve HMK m. 26 gereği hâkim bu iki davayı birbirine dönüştüremez.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kira tespit davası (TBK m. 344–345), enflasyon ve piyasa koşulları karşısında kira bedelinin kanuni sınırlarla (ilk 5 yılda TÜFE, 5 yıl sonrasında ise çevre rayicine göre hakkaniyet indirimiyle) belirlenmesini sağlayan bir tespit davasıdır. Kira uyarlama davası (TBK m. 138) ise sözleşme kurulurken öngörülemeyen ve taraflardan kaynaklanmayan olağanüstü bir durum (aşırı ifa güçlüğü) sebebiyle sözleşmenin temelinin çökmesi halinde açılır. En kritik fark: **Kira tespit davası TBK m. 345 uyarınca her zaman açılabilir; ancak emsal rayice dayalı tespit için 5 yılın dolması şarttır. Uyarlama davasında ise hiçbir asgari süre şartı (5 yıl bekleme kuralı) yoktur, sözleşmenin 6. ayında dahi açılabilir.** Ayrıca **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 16.04.2025 tarihli kararı (2024/2574 E., 2025/2204 K.)** uyarınca, HMK m. 26 taleple bağlılık ilkesi gereğince hâkim kira tespit davasını kendiliğinden uyarlama davasına ya da uyarlamayı tespite dönüştüremez.

Yüksek enflasyon, ekonomik dalgalanmalar ve sektörel krizler, kira sözleşmelerinde taraflar arasındaki edim dengesini derinden sarsmaktadır. Bu dengesizliği gidermek isteyen ev sahipleri veya kiracılar mahkemeye başvururken çoğu zaman şu ikilemle karşılaşır: *"Kira tespit davası mı açmalıyım, yoksa kira uyarlama davası mı?"*

Yanlış dava türünün seçilmesi, aylar süren yargılama sonunda davanın hukuki yarar veya süre yokluğundan reddedilmesine ve ağır vekâlet ücreti yükümlülüğüne yol açar. Bu iki kurum arasındaki 7 temel farkı bilmek dosyanın kaderini belirler.

1. Yasal Dayanak ve Koruma Amacı

- **Kira Tespit Davası (TBK m. 344–345):** Amacı, sözleşmenin süresi boyunca olağan enflasyon ve piyasa koşulları sebebiyle rayicinden sapan kira bedelinin, kanuni endeks (TÜFE) veya çevre emsallerine uygun şekilde mahkemece tespit edilmesidir. Sözleşmenin çökmesi değil, yasal sınırlar dairesinde güncellenmesi söz konusudur.
- **Kira Uyarlama Davası (TBK m. 138):** Ahde vefa ilkesinin istisnası olan *"clausula rebus sic stantibus"* (sözleşme koşullarının esaslı değişmesi) kuralına dayanır. Sözleşme kurulurken taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun (pandemi, deprem, hiperenflasyonist çöküş vb.) edimler arasındaki dengeyi borçlu aleyhine katlanılamaz ölçüde bozması aranır (aşırı ifa güçlüğü).

2. 5 Yıllık Süre Kuralının Gerçek Sınırı

Uygulamada en çok hataya düşülen konu, kira tespit davasının 5 yıldan önce açılamayacağı yanılgısıdır:

- **Kira Tespitinde:** TBK m. 345 gereğince kira tespit davası **her zaman açılabilir**. Sözleşmede artış maddesi yoksa veya taraflar anlaşamamışsa, ilk 5 yıl içinde de TÜFE tavanlı tespit istenebilir (TBK m. 344/1-2). **5 yıllık süre kuralı, yalnızca TBK m. 344/3 kapsamındaki emsal rayiç tespiti için geçerlidir.** Emsal rayiç araştırması ve hâkimin serbest takdiri ancak 5 yıldan uzun süreli veya 5 yıldan sonra yenilenen sözleşmelerde istenebilir.
- **Kira Uyarlamasında:** Kanunda herhangi bir asgari süre sınırı öngörülmemiştir. Sözleşme imzalandıktan 3 ay veya 1 yıl sonra olağanüstü bir durum gerçekleşmiş ve ifa katlanılamaz hale gelmişse, **5 yılın dolması beklenmeksizin derhal uyarlama davası açılabilir.**

3. Davacı Sıfatı ve Talep Yönü

- **Kira Tespitinde:** Kanunen hem kiraya veren hem kiracı tespit isteyebilir; ancak uygulamada kira bedelini yukarı çekmek isteyen kiraya verenler davacı olur.
- **Kira Uyarlamasında:** Uyarlamayı hem edimini ödemekte aşırı güçlüğe düşen **kiracı** (kiranın indirilmesi talebiyle), hem de edimi aşırı enflasyon veya olağanüstü krizle sembolik hale gelen **kiraya veren** (kiranın artırılması talebiyle) açabilir.

4. Belirlenen Yeni Bedelin Yürürlük Zamanı

- **Kira Tespit Davasında:** Yeni kira bedeli geriye doğru işletilemez. Mahkemenin belirleyeceği bedel, TBK m. 345/2 gereğince ancak dava açılan veya ihtar çekilen **yeni kira döneminin**

başından itibaren geçerli olur.
- **Kira Uyarlama Davasında:** Hâkim sözleşmenin koşullarını kural olarak **davanın açıldığı tarihten itibaren** uyarlar. Geçmiş dönemlere etkili uyarlama yapılamaz; ancak dava tarihinden ileriye dönük olarak sözleşme şartları değiştirilir.

5. İhtirazi Kayıt (Çekince) Kuralı

- **Kira Tespitinde:** Kiracının kirayı bankaya yatırırken herhangi bir açıklama veya çekince koyması aranmaz.
- **Kira Uyarlamasında:** TBK m. 138, kural olarak edimin henüz ifa edilmemiş olmasını veya **aşırı ifa güçlüğünden doğan haklar saklı tutularak (ihtirazi kayıtla) ifa edilmiş olmasını** arar. Ancak dönemsel kira borçlarında ihtirazi kayıtsız ödemenin daha sonraki dönemler yönünden uyarlama davası açma hakkını bütünüyle ortadan kaldırmadığına ilişkin yargı uygulaması vardır. Ayrıca kira peşin ödendikten sonra öngörülemeyen olağanüstü olay ortaya çıkmışsa, henüz bilinmeyen bu olay için ödeme sırasında ihtirazi kayıt konulmasının beklenemeyeceği görüşü de bulunmaktadır. Bu nedenle hangi kira döneminin, hangi olaydan önce veya sonra ödendiği ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

6. Hakkaniyet İndirimi vs. Sözleşme Dengesinin Yeniden Kurulması

- **Kira Tespit Davasında (5. Yıldan Sonra):** Mahkeme bilirkişinin tespit ettiği çıplak piyasa rayicinden, kiracının kıdemi gözetilerek hakkaniyet indirimi uygular. Yargıtay içtihatlarında (örneğin 3. HD'nin 2026/2844 K. ilamı) bu indirim genellikle somut olayın özelliğine göre %5 ile %20 arasında takdir edilir; kanunda sabit bir yüzde tarifesi bulunmaz.
- **Kira Uyarlama Davasında:** Mahkeme doğrudan piyasa rayicini bulup eski kiracı indirimi yapmaz. Hâkim, tarafların yüklendikleri rizikoları ve olağanüstü halin yükünü taraflar arasında dürüstlük kuralı çerçevesinde paylaştırarak sözleşmeyi yaşatacak yeni bir denge kurar.

7. Taleple Bağlılık İlkesi (Yargıtay 3. HD 2025/2204 K.)

Uygulamada sıklıkla yapılan bir usul hatası, kira tespit davası açıp şartları oluşmadığında davanın uyarlama olarak görülmesini istemektir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 16.04.2025 tarihli, 2024/2574 E., 2025/2204 K. sayılı kararında açıkça vurgulandığı üzere:

- HMK m. 26 gereğince hâkim tarafların talepleriyle bağlıdır; talepten fazlasına veya başkasına karar veremez.
- Kira tespiti talebiyle açılan bir davada şartlar yok diye mahkemece kendiliğinden kira uyarlamasına hükmedilemez.

- Aynı şekilde uyarlama talebiyle açılan davada uyarlama şartları oluşmamışsa, hâkim re'sen kira tespiti kararı veremez.

Karşılaştırma Tablosu

Kriter	Kira Tespit Davası (TBK m. 344–345)	Kira Uyarlama Davası (TBK m. 138)
Hukuki Neden	Olağan enflasyon ve rayiç değişimi	Öngörülemeyen olağanüstü çöküş / aşırı ifa güçlüğü
Süre Kuralı	Dava her zaman açılır; rayiç tespiti için 5 yıl şarttır	Süre sınırı yoktur, şartlar doğduğunda her an açılabilir
İhtirazi Kayıt	Aranmaz	İfa edilmiş edim bakımından kural olarak aranır; sonraki dönemler ve önceden peşin ödemeler ayrıca değerlendirilir
Hakkaniyet İndirimi	Emsal rayiçten takdiri indirim (%5-%20 bandı)	Taraflar arasında edim dengesinin yeniden tesisi
Geçerlilik Zamanı	Yeni kira döneminin başlangıcı (TBK m. 345)	Dava tarihinden ileriye dönük
Taleple Bağlılık	Hâkim davayı uyarlamaya dönüştüremez	Hâkim davayı tespite dönüştüremez (HMK m. 26)

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 29. cilt, 2. sayısında (s. 535-580) yayımlanan “Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.