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

Yeni Kira Sözleşmesi 5 Yılı Sıfırlar mı? Yargıtay'ın 2026 Tarihli Kira Tespiti Kararı

MAKALE ÖZETİ

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 2026 tarihli kararına göre sonradan imzalanan yeni kira sözleşmesi, kira tespitindeki beş yıllık süreyi her durumda sıfırlamaz. Yeni sözleşmedeki bedelin rayici yansıtıp yansıtmadığı ve HMK m. 31 hâkimin davayı aydınlatma ödevi analizi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Hayır. Uzun süredir devam eden bir kira ilişkisinde tarafların sonradan yeni tarihli bir kira sözleşmesi imzalaması, Türk Borçlar Kanunu'nun 344/3 maddesindeki beş yıllık süreyi her durumda sıfırlamaz. **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 03.03.2026 tarihli, E. 2025/3450, K. 2026/1141 sayılı kararına göre**; yeni sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin yapıldığı tarihteki emsal ve rayiçleri yansıtıp yansıtmadığı araştırılmalıdır. Bedel rayice uygunsa beş yıllık süre yeni sözleşmeyle yeniden başlar ve endeks uygulanır; bedel rayici yansıtmıyorsa ilk kira ilişkisinin başlangıç tarihi esas alınarak koşulları varsa hak ve nesafete göre tespit yapılır. Ayrıca davacının eski kira ilişkisini ileri sürmesi halinde mahkeme, **HMK m. 31 uyarınca davayı aydınlatma ödevi kapsamında** eski sözleşmeleri ve delilleri re'sen değerlendirmek zorundadır.

Kira bedelinin tespiti uyuşmazlıklarında en sık karşılaşılan ihtilaflardan biri, kiracının aynı taşınmazı uzun yıllardır kullanmaya devam etmesine rağmen tarafların aradaki dönemde yeni bir kira sözleşmesi imzalamış olmasıdır. Kira bedeli piyasa rayicinin çok gerisinde kaldığında ev sahibi emsal kira tespiti istediğinde kiracı; *"Yeni sözleşmeyi 2 yıl önce imzaladık, 5 yıl dolmadı, sadece TÜFE artışı isteyebilirsiniz"* savunmasını ileri sürmektedir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin **03.03.2026 tarihli kararı**, bu uyuşmazlıklarda hem maddi hukuk hem de usul hukuku bakımından dengeleri değiştiren çok önemli ilkeler ortaya koymuştur.

1. Yargıtay’ın 2026 Tarihli Kararındaki Temel Hukuki Rejim

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, sonradan imzalanan sözleşmelerin 5 yıllık süreye etkisini şu üçlü ayrımla netleştirmiştir:

Yeni Sözleşme Tarihindeki Durum	Yargıtay’ın 2026 Kararına Göre Değerlendirme	Uygulanacak Hüküm
Yeni Bedel O Tarihteki Rayice Uygun	Taraflar eski kira ilişkisini gerçekten güncel piyasa seviyesine taşımış ve yeni bir ekonomik denge kurmuştur. 5 yıllık süre baştan başlar.	**Endeks Esaslı Artış (TBK m. 344/1-2)**
Yeni Bedel Rayice Uygun Değil (Formalite İmzalanmış)	Yeni sözleşme salt formalite veya mutat artış amacıyla yapılmıştır; gerçek rayici yansıtmaz. 5 yıllık süre sıfırlanmaz.	**İlk Sözleşme Esas Alınarak Hak ve Nesafet Tespiti (TBK m. 344/3)**
Önceki Kiracılık Süresi Uyuşmazlık Konusu	Davacının eski ilişkiyi ileri sürdüğü durumlarda mahkeme delilleri göz ardı edemez; delilleri değerlendirmekle yükümlüdür.	**HMK m. 25 ve HMK m. 31 Davayı Aydınlatma Ödevi**

---

2. Kararın Kalbindeki Usul Hukuku Gerekçesi: HMK m. 25 ve HMK m. 31 Dengesi

2026 tarihli Yargıtay ilamının yalnızca kira hukukunu değil, usul hukukunu da doğrudan ilgilendiren en can alıcı yönü **mahkemenin davayı aydınlatma ödevidir**:

- **Olayın Gelişimi:** Somut uyuşmazlıkta davacı kiraya veren, kira ilişkisinin 2005 yılından beri kesintisiz sürdüğünü dava dilekçesinde ileri sürmüş ve önceki kira sözleşmelerini de dosyaya ibraz etmiştir. Ancak taraflar arasında 1 Mayıs 2018 tarihli yeni bir sözleşme metni de bulunmaktadır.
- **Derece Mahkemelerinin Hatası:** İlk derece mahkemesi, HMK m. 25 uyarınca "taraflarca getirilme ilkesi"ni şekli ve dar yorumlayarak; sırf 2018 tarihli sözleşme var diye eski kiracılık ilişkisini hiç araştırmamış ve davanın 5 yılı doldurmadığı gerekçesiyle rayiç tespit talebini reddetmiştir.
- **Yargıtay’ın Bozma Gerekçesi:** Yargıtay 3. Hukuk Dairesi bu kararı bozmuştur. Daireye göre; davacı eski kira ilişkisinin varlığını dilekçesinde vakıa olarak ileri sürmüş ve buna ilişkin yazılı sözleşmeleri dosyaya sunmuştur. Hâkim, **HMK m. 31 uyarınca davayı aydınlatma ödevi çerçevesinde** ileri sürülmüş bu vakıayı ve delilleri incelemek, tarafları dinlemek ve 2018 tarihli sözleşmedeki bedelin o günkü piyasa rayicine uygun olup olmadığını bilirkişi marifetiyle araştırmak zorundadır.

---

3. "5 Yıl Dolmadan Dava Açılamaz" Yanılgısı (TBK m. 344 vs TBK m. 345)

Kamuoyundaki en yaygın yanlış kanaat, 5 yıl dolmadan kira tespit davası açılamayacağı inancıdır:

- **Dava Açma Zamanı (TBK m. 345):** Dava **her zaman açılabilir**. İlk 5 yıl içinde de dava açıldığında hâkim TÜFE artış oranına göre kira bedelini tespit eder.
- **Maddi Ölçüt (TBK m. 344):** 5 yıl dolduktan sonra açılan davada ise hâkim yalnızca TÜFE ile bağlı kalmaz; taşınmazın konumu, emsalleri, niteliği ve hakkaniyet (eski kiracı indirimi) değerlendirmesiyle serbest rayiç belirler.

Dolayısıyla Yargıtay'ın 2026 kararı 5 yıl şartını kaldırmamış; uzun süren ilişkilerde aradaki formalite yenilemelerin 5 yıllık emsal hakkını ortadan kaldıramayacağını hükme bağlamıştır.

---

4. Mevzuat Notu: Karardaki "ÜFE" İfadesi Hakkında

Yargıtay kararının gerekçe metninde TBK m. 344 hükmü aktarılırken eski kanun metninde yer alan "üretici fiyat endeksi (ÜFE)" ibaresi kullanılmıştır. Ancak bilinmelidir ki; **1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren 7161 sayılı Kanun ile TBK m. 344'teki kanuni artış tavanı "Tüketici Fiyat Endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalamalar" olarak değiştirilmiştir**. Kararın incelenmesinde bu yasal güncellik göz önünde bulundurulmalıdır.

---

5. Uygulayıcılar İçin Stratejik Sonuç

Bu ilkesel içtihat sonrasında kira tespit davası açacak mülk sahipleri ve vekilleri açısından iki temel kural doğmuştur:

1. Dosyaya sadece son sözleşme değil, **kiracılığın başlangıcından itibaren yapılmış tüm eski sözleşmeler, banka dekontları ve tahsilat kayıtları** sunulmalıdır.
2. Bilirkişi incelemesinde yalnızca dava tarihindeki emsal kiralar değil; **arada imzalanan sözleşmenin yapıldığı tarihteki piyasa rayici de** tespit ettirilerek, o günkü bedelin rayici yansıtmayan bir formalite olduğu ispatlanmalıdır.

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.