

Gayrimenkul Hukuku

Kira Tespit Davası Ne Zaman Açılır?

Beş yıldan uzun süren kira ilişkilerinde kira bedelinin güncellenmesi ve dava açma zamanı.

Güncelleme: 10 Eylül 2026

01 Kira tespiti hangi uyuşmazlığı çözer?

Kira bedelinin tespiti, kira ilişkisi sürerken uygulanacak bedelin taraflar arasında kararlaştırılamaması halinde gündeme gelir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m.344 ve 345 temel düzenlemelerdir. Dava, kiracının tahliyesi talebiyle aynı şey değildir; bedelin belirlenmesi kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmez.

Sözleşmenin başlangıç tarihi, yenilenen dönemler ve artış maddesi ilk incelemenin konusudur. Beş yıldan uzun süren veya beş yıldan sonra yenilenen ilişkilerde emsal bedellerin değerlendirilmesiyle, ilk dönemlerdeki artış sınırına ilişkin inceleme farklıdır. “Kira düşük kaldı” ifadesi hangi hukuki talebin kurulacağını tek başına açıklamaz.

02 Beş yıl ve emsal kira değerlendirmesi

TBK m.344 kapsamında beş yıldan sonra yeni kira yılı için bedel belirlenirken tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri birlikte değerlendirilir. Sonuç hakkaniyete uygun olmalıdır. Bölgedeki en yüksek ilan bedelinin mevcut kiracıya aynen uygulanacağı varsayılmaz.

Emsal taşınmazın konumu, büyüklüğü, yaşı, katı, kullanım biçimi ve kira başlangıcı önemlidir. İlan, gerçekleşmiş bir sözleşmeyle aynı ispat gücüne sahip olmayabilir. Bilirkişinin karşılaştırmasının hangi özelliklere dayandığı incelenmeli; mevcut kiracılık ilişkisi ile yeni bir kiralama arasındaki fark açıklanmalıdır.

03 Karar hangi dönemden itibaren etkili olur?

Dava her zaman açılabilir; fakat belirlenen bedelin hangi kira döneminden itibaren uygulanacağı TBK m.345 koşullarına bağlıdır. Yeni dönemden en geç otuz gün önce dava açılması veya bu süre içinde yazılı artış bildirimi yapıp izleyen yeni dönem sonuna kadar dava açılması, bedelin yeni dönem başından uygulanmasını sağlayabilir.

Sözleşmede yeni dönemde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni dönem sonuna kadar açılan davanın etkisi ayrıca değerlendirilir. Bu nedenle yalnızca “otuz gün geçti” denilerek kesin sonuç çıkarılmamalıdır. Sözleşmedeki artış maddesi, bildirim içeriği ve karşı tarafa ulaştığı tarih birlikte okunmalıdır.

04 Arabuluculuk ve yargılama hazırlığı

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda kanundaki istisnalar dışında dava açılmadan önce arabulucuya başvuru dava şartıdır. Kira tespiti talebinde de arabuluculuk aşaması planlanmalıdır. Görüşmelerin sürmesi, dava ve dönem hesabının kontrolünü gereksiz kılmaz; sürelere etkisi ilgili kurala göre ayrıca hesaplanır.

Anlaşma olmazsa son tutanakla birlikte dava hazırlığı tamamlanır. Kira sözleşmesi, ödeme kayıtları, artış bildirimleri ve emsal bilgileri dosyaya sunulur. Taşınmazın durumu bakımından keşif ve bilirkişi incelemesi yapılabilir. İstenen bedelin hangi dönem için ve hangi gerekçeyle talep edildiği net olmalıdır.

05 Tespit, uyarlama ve tahliye ayrımı

Kira tespiti, sözleşmenin olağan yenileme düzenindeki bedeli belirler. Uyarlama ise TBK m.138 gibi hükümlerde aranan olağanüstü koşullar altında sözleşme dengesinin yeniden değerlendirilmesiyle ilgilidir. Piyasa fiyatlarının yükselmesi her durumda uyarlama koşullarının olduğu anlamına gelmez.

Tahliye için de ayrı bir hukuki sebep ve usul gerekir. Bedel konusunda anlaşmazlık yaşanması kiralananın zorla boşaltılmasını, kilidinin değiştirilmesini veya hizmetlerinin kesilmesini haklı kılmaz. Tarafların ödeme ve bildirimlerini belgelendirerek yürütmesi sonraki uyuşmazlığın sınırlarını belirlemeye yardımcı olur.

Belge kontrol listesi

- Kira sözleşmesi ve ekleri
 - Banka ödeme kayıtları
 - Artış bildirimi ve teslim belgesi
 - Emsal kira bilgileri ve arabuluculuk son tutanağı
-

Sık sorulan sorular

Beş yıl dolmadan dava açılmaz mı?

Bedelin belirlenmesi ilk dönemlerde de gündeme gelebilir; uygulanacak kriterler farklıdır. Beş yıl özellikle emsal ve hakkaniyet değerlendirmesi bakımından önemlidir.

Otuz günlük bildirimi kaçırınca tüm hak kaybolur mu?

Hayır. Bu durum çoğunlukla kararın hangi dönemden itibaren etkili olacağıyla ilgilidir. Sözleşmedeki artış hükmü de kontrol edilmelidir.

İnternet ilanı tek başına yeterli mi?

İlan yardımcı veri olabilir. Gerçekleşen kiralar ve taşınmazların karşılaştırılabilir özellikleri incelenmeden tek bir ilan üzerinden kesin bedel belirlenemez.

Dava açılması tahliye anlamına gelir mi?

Hayır. Kira tespiti ile tahliye farklı taleplerdir; tahliye için ayrıca geçerli sebep ve usul gerekir.

Kaynaklar ve mevzuat

[Türk Borçlar Kanunu m.138, 344-345](#)

[6325 sayılı Kanun m.18/B](#)

Bu makale genel bilgilendirme içindir; kişiye özel hukuki görüş veya sonuç garantisi içermez. Uygulanacak hükümler olayın koşullarına ve işlem tarihine göre değişebilir.