**Kira Tespit Davası**

***Kira tespit davası*** için 5 yıl dolması gerekmez. [Kira sözleşmesi](https://denktas.av.tr/kira-hukuku/kira-sozlesmesi)nde artış oranı için anlaşmazlık varsa kiracı veya mal sahibi kira tespit davası açabilir. Kiralayan kanuna aykırı [kira artışı](https://denktas.av.tr/kira-hukuku/kira-artisi) yaparsa kiracı bu davayı açabilir.

Burada amaç mahkemenin yeni kira bedelini tespit etmesidir.

Bu davayı açmak için tarafların kira artışında anlaşmamış ve anlaşamıyor olması gerekir. Eğer bir anlaşma varsa davanın açılması ancak 5 yıllık sözleşmede mümkün olur.

**Kira Tespit Davası Nedir?**

**Kira tespit davası**, **kira artış davası** olarak bilinir. Diğer adı **kira bedelinin tespiti** davasıdır. Bu dava kira sözleşmesi yenileneceği zaman açılabilir. Yenilenen kira döneminde geçerli yeni kira bedelinin ne olacağı tespit edilir. Davada mülk sahibi kira bedelinin rayiç fiyatlara çekilmesini ister. Mahkeme o günün şartlarında kira bedeline karar verir. Davayı açan kiracı ise, kanuna uygun kira artışı yapılmasını talep eder.

**Kira Tespit Davası Hangi Hallerde Açılır?**

Kira tespit davasının hem konut kiralarında hem de çatılı işyeri kiralarında uygulanma olanağı vardır. Fakat otomobil kiraları ve arsa gibi taşınmaz kiralarında kira tespit davası açılamaz.

Kira bedelinin tespiti davası; yeni kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin taraflar anlaşma sağlarsa açılamaz. Dava ancak anlaşma sağlayamazlar ise kabul edilebilir.

Kira tespit davası, uygulamada çoğunlukla kiraya veren tarafından açıldığı için “kira artırım davası” olarak bilinir. Ancak kira bedelinin hukuki sınırı aştığı hallerde kiracı tarafından da bu davanın açılması mümkündür.

**Kira Tespit Davası Şartları Nelerdir?**

Kanun, kira tespit davası açmak için 2 şart arar:

1. Taraflar arasında konut veya çatılı işyeri kiralamasına ilişkin geçerli bir kira sözleşmesi bulunmalıdır. Kira sözleşmesi sözlü (irade beyanı ile) yapılmış olabilir. Sözleşmenin yazılı olması aranmaz.
2. Davanın açılmasında hukuki yarar bulunmalıdır. HMK m. 114 uyarınca “hukuki yarar” bir dava şartıdır. Hukuki yararı bulunmayan dava usulden red alır.

Eğer yeni kira döneminde kirayı uygulamak isteniyorsa iki şart vardır:

1. Dava yeni kira döneminden en az 30 gün öncesinde açılmalıdır.
2. Dava açılmasa bile yeni kira döneminden en az 30 gün öncesinde ihtarname gönderilmelidir.

**Kira Tespit Davası Ne Zaman Açılır?**

TBK m. 345/1 hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesi davası her zaman açılabilir. Davanın ne zaman açıldığı, mahkemenin tespit ettiği kiranın yürürlüğe gireceği zaman bakımından önemlidir. Yeni bedelin uygulanması için kira döneminden en az 30 gün önce ihtarname gönderilmeli veya kira tespit davası açılmalıdır.

**Kira Sözleşmesi 5 Yıl Dolduktan Sonra Ne Olur?**

Kira sözleşmesinde taraflar yenilenen kira dönemine ilişkin kira bedelinde anlaşmış ve sözleşmeye “kira arttırım kaydı” koymuş olabilir. Kira tespit davasında mahkeme, kira arttırım kaydıyla bağlıdır. Ancak 5 yıl dolduktan sonra kira arttırım kaydı TÜFE oranını aştığı takdirde aşan kısım geçersizdir.

**Yeni Kira Bedeli Nasıl Tespit Edilir?**

Kira tespit davasında, sözleşmede kira arttırım kaydı yoksa mahkeme tarafından gözetilecek kriterler sözleşmenin 5 yıldan uzun olup olmamasına göre değişir.

Kira tespit davası 5 yıllık süre dolmadan açıldığı takdirde yeni kira bedeli TÜFE oranını aşamaz. (TBK m. 344/2) Mahkeme kirayı tespit ederken 3 kriter gözetir:

* Kiralananın durumu
* TÜFE
* Hakkaniyet.

Kira tespit davası 5 yıllık süre dolduktan sonra ya da 5 yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri için açıldığında TÜFE oranından yüksek belirlenebilir. (TBK m. 344/3)

Hâkim 4 kriter gözeterek kira takdir yetkisini kullanır:

* Kiralananın durumu
* TÜFE
* Emsal kira bedelleri
* Hakkaniyet.

Kira bedeli bilirkişi ve keşif marifetiyle apartman, çevre apartmanlar, semt, kiralananın durumu, yaşı, kiracının sosyal ve ekonomik durumu, eski kiracı olması dikkate alınarak belirlenir. Dolayısıyla “kira rayiç bedel davası” olarak da anılır.

**5 Yıl Geçmeden Kira Tespit Davası Açılabilir Mi?**

Kira tespit davası herhangi bir süre sınırı olmaksızın her zaman açılabilir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin 1. yılından sonra veya 5. uzama yılından sonra da açılması mümkündür.

**5 Yıl Sonunda Kira Tespit Davası Ne Zaman Açılır?**

Kira tespit davası şartları 5 yıl süre sınırını içermez. Uzayan her yeni kira dönemine ilişkin olarak açılması mümkündür.

Kira sözleşmesinin 5 yıldan fazladır devam ediyorsa yeni kira bedeli TÜFE oranına bağlı olmaksızın tespit edilebilir.

Kira bedelinin, davanın açıldığı kira döneminde geçerli olması isteniyor ise:

* Ya kira tespit davası, yeni kira döneminin başlangıcından en az 30 gün önce açılmalıdır,
* Ya da yeni kira döneminin başlangıcından en az 30 gün önce davalıya kira bedelinin arttırılacağına ilişkin ihtarname tebliğ edilmelidir.

**Geriye Dönük Kira Tespit Davası Açılabilir Mi?**

Geriye dönük kira tespit davası açılamaz. Yalnızca, gerekli şartlar mevcutsa davanın açıldığı kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olmakta ve belirlenen bedelin altında kira ödenmiş ise bunun tahsili mümkün olmaktadır.

**Geriye Dönük Kira Kaç Yıl İstenebilir?**

Kira tespit davası geçmişe etkili olarak açılamadığından geriye dönük kira bedeli talep edilemez.

**Ev Sahibi 5 Yıl Sonra Kiracıyı Çıkarabilir Mi?**

Belirli süreli kira sözleşmesinde kiracı, kira süresinin sona ermesinden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadığı sürece sözleşme aynı koşullarla uzamış sayılır. Yani, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sona erdirme hakkı yalnızca kiracıya tanınmıştır.

Dolayısıyla ev sahibi, 5 yılın dolmasından sonra dahi kiracıyı tahliye edemez.

Kiraya veren tahliye hakkını ancak 10 yıllık uzama süresi sonunda kullanabilir.

**Kira Tespit Davası Kaç Para?**

Yargılama masrafları başvuru harcı, peşin harç ve gider avansı olarak karşımıza çıkar.

Kira tespit davası harç hesaplama, davada talep edilen aylık kira bedelinden mevcut kira bedelinin çıkarılması ile yapılır.

Gider avansı tebligat masrafları, bilirkişi ücreti, keşif ücreti için ödenen meblağdır. Ortalama 700 – 1000 TL masraf yatırılır.

**Kira Tespit Davası Ücretini Kim Öder?**

Kira tespit davası ücretini davacı öder. Davayı kazanan taraf yargılama giderlerini davayı kaybeden taraftan tahsil edebilir. Ancak avukata ödenen ücret karşı taraftan tahsil edilebilen bir yargılama gideri değildir.

**Sık Sorulan Sorular**

**Kira Tespit Davası Görevli Ve Yetkili Mahkeme**

Kira tespit davası, kiralanan taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde açılır.

**Kira Tespit Davası Ne Kadar Sürer?**

Kira tespit davası ortalama 1,5 yıl sürer.

**Kira Tespit Davası Kesinleşmeden İcraya Konulabilir Mi?**

Kira tespit davası sonunda belirlenen yeni kira bedeli “inşai hüküm” niteliğindedir. Karar, kesinleşmeden icra takibi konusu yapılamaz. Kararın tebliğinden itibaren 2 hafta içinde tarafların itiraz hakkı mevcuttur. İtiraz edilmediği takdirde karar kesinleşir ve icra takibine konulabilir.

**Kira Tespit Davası Belirsiz Alacak Davası Olarak Açılabilir Mi?**

Daha önce de belirtildiği gibi kira bedelinin tespiti davaları kendine özgü bir dava olup inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir niteliktedir. Bu davalarda sadece ilgili kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin tespiti istenir ve kira bedelinin tespiti davasının sınırlı bir konusu vardır. Dava sonucunda hâkim, ileriye yönelik olarak bir yıllık süre zarfında uygulanacak olan kira bedelini belirler ve kira sözleşmesinde yer alan kira bedeli, hâkim kararı ile değiştirilmiş olur. Davanın bu niteliği gereğince kira bedelinin tespitine ilişkin talep bölünemez ve kira bedeli davacı tarafından bir seferde açık ve net olarak istenilmesi gerekir. Diğer bir anlatımla kira bedelinin tespiti davalarında fazlaya ilişkin haklar saklı tutulamaz ve saklı tutulan bu hakla ilgili olarak ıslah talebinde bulunulamaz. (Y-HGK 2017/2792 E., 2021/267 K.)

Yukarıda örneği bulunan kira tespit davası yargıtay kararları uyarınca, kira tespit davasında istenen kira tespiti bölünemez niteliktedir. Bu sebeple davacı talebini açık ve net olarak belirtmelidir. Dolayısıyla dava belirsiz alacak davası olarak açılamaz.

**Yeni Malik Kira Tespit Davası Açabilir Mi?**

Yeni malik, eski malik tarafından tabi olunan şartlar uyarınca kira tespit davası açabilir. Kira tespit davası şartları yeni malik için de geçerli olur.

**Kira Tespit Davası İhtar Şartı Var Mıdır?**

Kira tespit davası açmak için ihtar şartı aranmaz. İhtar, dava sonucunda belirlenen kira bedelinin uygulanacağı zaman sınırlamasında önem arz eder. Kira sözleşmesinin 5. yılının dolmasına en az 30 gün kala ihtarname çekildiği takdirde kira bedeli yeni kira döneminden itibaren geçerli olur.

**Ev Sahibi Kirayı Artırabilir Mi?**

TBK m. 343 hükmü uyarınca kiracı aleyhine düzenleme yasağı bulunmaktadır. Dolayısıyla kiraya veren, kira bedelinin belirlenmesi dışında bir değişiklik yapamaz.

**Kira Tespit Davası Zamanaşımı**

Kira tespit davası bakımından zamanaşımı söz konusu değildir. Kira bedelinin tespiti ilk 1 yıldan sonra her yeni kira döneminde istenebilir.

**Kira Tespit Davası Kaç Yılda Bir Açılabilir?**

Kira tespit davasının her yeni kira döneminde açılması mümkündür. Ancak rayiç bedele göre kira belirleme davası 5 yılda bir açılabilir.

**Kira Tespiti İçin Avukat Desteği**

Kira tespit davası, kira sözleşmesi ve kanun hükümlerinin birlikte değerlendirilmesini gerektiren teknik bir davadır. Sürelere, dava şartlarına ve talep sonucuna dikkat edilmesi gereklidir. Kiracı veya kiraya verenin hakları doğru tespit edilmeli ve somut olaya gerçekçi uygulanmalıdır. Dolayısıyla uzman bir avukattan yararlanılması hak kaybı yaşanmasını önler.

**Kira Tespit Davası Dilekçe Örneği**

İstanbul Sulh Hukuk Mahkemesine

Davacı: A.B. (T.C. Kimlik No: 1212122)

Adresi:

Davalı: B.B. (T.C. Kimlik No: 1212122)

Adresi:

Konu: Kira bedelinin tespiti talebimizi içerir.

Harca Esas Değer: 12.999 TL

Açıklamalar:

Davalı B.B. mülkiyeti davacı müvekkile ait olan konutta, kira kontratı uyarınca kiracı olarak oturmaktadır. Kontrata göre davalı, kiralanan konutun kira bedeli olarak aylık 12.999 TL ödemektedir. Söz konusu kira bedeli emsal ve rayiç değerin altında kaldığından kira bedelinin artırılacağı davalıya ihtarname aracılığıyla bildirilmiştir. Günümüz ekonomik şartlarına göre kira bedelinin yeniden tespit edilmesini ve artırılmasına karar verilmesini talep etme zorunluluğu doğmuştur.

Hukuki Nedenler: TBK, HMK ve sair yasal mevzuat.

Hukuki Deliller: Kira sözleşmesi, ihtarname, keşif, bilirkişi incelemesi, tanık beyanları ve sair yasal deliller.

Sonuç ve İstem:

Yukarıda arz ve izah olunan nedenlerle davanın kabulüne,

Kira bedelinin aylık 35.680 TL olarak tespitine,

Kira bedelinin 12.3.2024 tarihinden itibaren geçerli sayılmasına,

Yargılama giderlerinin karşı tarafa yükletilmesine,

Karar verilmesini vekaleten talep ederiz.

Davacı Vekili

…………………………….

**Kira Artışı İhtarname Örneği**

Beyoğlu Noterliğine

İhtar Eden:

Vekili:

Muhatap:

Konu: Yeni kira dönemi başlangıcından itibaren aylık kira bedelinin 15.000 TL olarak ödenmesi ihtar ve ihbarı.

Açıklamalar:

1- Mülkiyeti müvekkilime ait olan İstanbul adresindeki apartman dairesinde 2021 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile aylık 15.020 TL bedel karşılığında kiracı olarak oturmaktasınız.

2- Yeni kira dönemi başlangıcı olan 2023. tarihinden itibaren aylık kira parasının 35.000 TL’den 35.680 TL’ye çıkartılarak ödenmesini, ödemez iseniz aleyhinize tarafımızca kira tespit davası açılacağını ve bu davada yargılama giderleri ile vekalet ücretini ödemek zorunda kalacağınızı ihtar ederim.

İhtar Eden Vekili

………………….