



Kira Sözleşmesinin Başlangıcından Beş (5) Yıl Sonra Açılan Kira Bedelinin Tespiti Davası (TBK madde 344/III)

Yazan: Av. Can ARIHAN, LL.M.

Bu makale, ARIHAN & ARIHAN Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmış olup her hakkı saklıdır. İzinsiz çoğaltılıp kullanılamaz. Burada yer alan bilgiler, Türk Hukuku'na ilişkin genel bilgiler olup hukuki mütalaa niteliğinde değildir. Okuyucunun bu makalede yer alan bilgileri kullanması tamamen kendi sorumluluğundadır. Bu makale, ARIHAN & ARIHAN Hukuk Bürosu ile okuyucu arasında hiçbir şekilde vekil-müvekkil ilişkisi yaratmamaktadır.

İçindekiler Tablosu

1) Genel Olarak	3
2) Görevli ve Yetkili Mahkeme	3
3) Zorunlu Arabuluculuk	4
4) Kısmi Dava veya Belirsiz Alacak Davası Olarak Açılma İmkânı	5
5) Yazılı Bildirim Koşulu (TBK madde 345/II-III) ve Belirlenen (Tespit Edilen) Kira Bedelinin Geçerli Olacağı Tarih	6
6) Davanın Açılma Zamanı.....	7
7) Yeni Kira Bedelinin Belirlenmesi Usulü	8
8) Belirlenen (Tespit Edilen) Kira Bedelinde Yapılan Hakkaniyet İndirimi.....	9
9) Kira Bedelinin Tespiti Davasında Verilen Hükümün İcraya Konulması.....	9
10) Kira Bedelinin Tespiti Davasında Vekalet Ücreti.....	10
11) Kira Bedelinin Tespiti Davasının İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davası ile Eş Zamanlı Açılması	11
12) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Kira Uyarılma Davasından Farkları.....	11
13) Kira Bedelinin Tespiti Davasında Dikkat Edilmesi Gereken Püf Noktalar	12
14) Kaynakça	13

1) Genel Olarak

Kira bedelinin tespiti davası, ev sahibinin kira sözleşmesinin başlangıcından beş (5) yıl geçmesinin ardından kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki oniki (12) aylık ortalamalar üzerinde bir tutarda arttırılması amacıyla kiracıya karşı açtığı davadır. Ülkemizde özellikle son yıllarda artan enflasyonist ortam, eski kiracının ödemekte olduğu kira bedelinin rayiçlerin oldukça altında kalması, 01.07.2024 tarihine kadar geçerliliğini koruyan %25 artış oranı ve ev sahibi-kiracı arasındaki (ve genel olarak tüm toplumumuzdaki) uzlaşma kültürünün eksikliği gibi sebeplerle kira bedelinin tespiti davalarında muazzam bir artış yaşanmıştır. Açılan davalar başta İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere ülkemizin büyük şehirlerinde fevkalade yüksek sayılara ulaşmış, mahkeme başına düşen dosya sayısı binlerle ifade edilir olmuştur. İşbu çalışmamızda uygulamada sıklıkla karşılaşılan kira bedelinin tespiti davasına ilişkin detaylı değerlendirme ve analizler yapılacaktır.

Burada kira bedelinin tespiti davası ile kastettiğimiz dava türü, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (kısaca “TBK”) madde 344/III fıkrasında düzenlenen davadır. Bu davada, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş (5) yıl geçtikten sonra ev sahibi tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalaması ile bağlı olmaksızın kira bedelinin arttırılmasını isteyebilmektedir. Kanunda kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlenen diğer imkan ise TBK madde 344/I-II fıkralarında yer almaktadır. Bu fıkralarda yer alan düzenleme ev sahibinin beş (5) yıl dolmadan önce tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalar ile sınırlı olarak talep edebileceği artışı hüküm altına almaktadır. Bu dava türü, kira bedelinin belirlenmesi davasıdır. Kira bedelinin tespiti davası ile benzerlik gösteren bir diğer dava türü ise kira uyarılma davasıdır. Kira uyarılma davası uygulamada TBK madde 138 hükmünde yer alan aşırı ifa güçlüğü kavramına dayandırılmaktadır. Mahkeme kararlarında kabul oranı oldukça düşük olan kira uyarılma davalarına ilişkin açıklamalar aşağıda yapılmıştır.

2) Görevli ve Yetkili Mahkeme

Görevli mahkeme, bir davaya hangi tür/çeşit mahkemenin bakacağını ifade eder. Bu davanın türüne göre asliye hukuk mahkemesi, tüketici mahkemesi, sulh hukuk mahkemesi, asliye ceza mahkemesi, idare mahkemesi ve diğer mahkeme çeşitleri olabilir. Prof. Dr. Ejder YILMAZ mahkemelerin görevi kavramını şu şekilde açıklamaktadır: “*Yargılama hukukunda geniş anlamda görev (vazife), bir davaya (uyuşmazlığa) hangi çeşit mahkemenin bakacağını ifade eder. Burada kullanılan “çeşit” ibaresi, hem farklı yargı kollarına giren mahkemeler (örneğin, idare mahkemesi ile asliye hukuk mahkemesi) arasındaki hem de aynı yargı kolu içerisindeki mahkemeler (örneğin, iş mahkemesi ile sulh hukuk mahkemesi) arasındaki ilişki bakımından kullanılmaktadır.*”¹

Yetkili mahkeme ise bir davaya hangi yerdeki mahkemenin bakacağını ifade eder. Ülkemizde yetkili mahkemelerin yargı çevrelerinin sınırları esasen ilçelerin resmi sınırlarına göre belirlenmektedirler. Bununla birlikte, Hakimler ve Savcılar Kurulu (kısaca “HSK”) kararları sonucunda bazen birkaç ilçenin tamamında yetkili olacak tek bir adliye kurulmakta, bazı ilçelerde ise adliye (mülhakat adliye) bulunmakla birlikte ilçenin bağlı bulunduğu başka bir ilçedeki ağır ceza mahkemesi bulunmaktadır. Adliyelerin yargı çevrelerine ilişkin HSK tarafından hazırlanan Adli Yargı Rehberi’nin internet linki dipnotta² verilmiştir. Prof. Dr. Ejder

¹ Ejder YILMAZ, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2013, syf. 42.

² <https://www.hsk.gov.tr/Eklentiler/280320221033adl-rehber-23032022pdf.pdf>

YILMAZ mahkemelerin yetkisi kavramını şu şekilde açıklamaktadır: “Medeni yargılama hukukunda yetkili mahkeme denilince, bir davaya (ülkemizdeki) hangi yerdeki mahkeme (örneğin, Karaburun Mahkemesi, Yüksekova Mahkemesi, Anamur Mahkemesi) tarafından bakılacağı anlamına gelir. Bu sebeple yetkiye, (görev anlamında kullanılan “madde itibariyle yeki” teriminin karşısı olarak) “yer itibariyle yetki” de denilmektedir. 1086 sayılı eski Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, “yetki” yerine, “salahiyet” terimini de kullanmakta idi.”³

Kira bedelinin tespiti davalarına ilişkin görevli mahkeme 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (kısaca “HMK”) madde 4/I-a bendinde belirlenmiştir. İlgili fıkra şu şekildedir: “(Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın;) a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları”. Görüleceği üzere, kira bedelinin tespiti davaları için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir. HMK madde 1 hükmü kapsamında “Göreve ilişkin kurallar, kamu düzenindedir.” Bu bağlamda, görevsiz mahkemede açılan davalar, davalının herhangi bir itirazı olmasa dahi mahkeme tarafından usulden reddedilmelidir.

HMK madde 6 hükmünde genel yetkili mahkeme “davalının yerleşim yeri mahkemesi” olarak belirlenmiştir. Ayrıca HMK madde 10 gereğince “Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir.” Kira bedelinin tespiti davaları da kira sözleşmesine dayandığından bu yetki kuralı da uygulama alanı bulacaktır. Böylelikle kira bedelinin tespiti davaları, davalının yerleşim yeri mahkemesi veya sözleşmenin ifa edileceği (kira sözleşmesine konu taşınmazın bulunduğu) yer mahkemesinde açılabilir. Bu iki seçenek genellikle örtüşmektedir. Zira kira sözleşmesine konu taşınmaz (konut ise) genellikle davalının yerleşim yerini teşkil etmektedir. Bu iki yetki kuralının farklı yargı çevresini işaret etmesi durumunda davacı ev sahibi istediği mahkemede dava açmakta serbesttir.

HMK madde 17 uyarınca sadece tacirler veya kamu tüzel kişileri yetki sözleşmesi yapabilirler. Eğer kira bedelinin tespiti davaları için hukuken geçerli bir şekilde yetki sözleşmesi yapıldıysa tarafların bu sözleşmeye uygun olarak dava açmaları gereklidir.

HMK madde 19 kapsamında “(1) Yetkinin kesin olduğu davalarda, mahkeme yetkili olup olmadığını, davanın sonuna kadar kendiliğinden araştırmak zorundadır; taraflar da mahkemenin yetkisiz olduğunu her zaman ileri sürebilir. (2) Yetkinin kesin olmadığı davalarda, yetki itirazının, cevap dilekçesinde ileri sürülmesi gerekir. Yetki itirazında bulunan taraf, yetkili mahkemeyi; birden fazla yetkili mahkeme varsa seçtiği mahkemeyi bildirir. Aksi takdirde yetki itirazı dikkate alınmaz. (3) Mahkeme, yetkisizlik kararında yetkili mahkemeyi de gösterir. (4) Yetkinin kesin olmadığı davalarda, davalı, süresi içinde ve usulüne uygun olarak yetki itirazında bulunmazsa, davanın açıldığı mahkeme yetkili hâle gelir.” Davalı tarafın, yetki itirazında bulunurken bu hükmü dikkate alması gerekmektedir. Ayrıca HMK madde 116 vd. kapsamında ilk itirazlardan olan (kesin olmayan) yetki itirazının cevap dilekçesinde sunulması gereklidir. İslah ile yetki itirazının öne sürülmesi mümkün değildir.

3) Zorunlu Arabuluculuk

Kısaca açıklamak gerekirse, arabuluculuk bir uyuşmazlığın taraflarının kural olarak davanın açılmasından önce başvurdukları bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir. Adalet Bakanlığı

³ YILMAZ, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, syf. 83.

Arabuluculuk Daire Başkanlığının tarifi ile: “*Arabulucu, tarafların aralarındaki asıl uyuşmazlığı ve menfaatlerini tespit ederek bu konularda tartışmalarını ve çözüm bulmalarını sağlamaya çalışır. Burada taraflar kendi çözümlerini kendileri üretirler ve bunu yaparken birbirlerini anlamaya çalışırlar.*”⁴ Arabulucu önünde yapılan anlaşmalar icra edilebilirlik şerhi de alındıktan sonra, yıllarca süren mahkeme yargılaması neticesinde elde edilen ilam ile aynı niteliktedir. Adalet Bakanlığının Haziran 2024 verilerine göre tüm kira uyuşmazlıklarında 176.769 dosyanın müzakeresi tamamlanmış olup 96.461 dosyada anlaşma sağlanmıştır, başarı oranı yüzde 55 olarak gerçekleşmiştir.⁵

01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (kısaca “HUAK”) madde 18/B hükmü ile “*Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar*” için dava açılabilmesi için arabuluculuk yoluna başvurulmuş olması zorunludur. **01.09.2023 tarihinden itibaren kira bedelinin tespiti davası açılırken arabuluculuğa başvurulmuş olması dava şartı olup başvurulmamış olması davanın usulden reddini gerektirecektir.**

Pratikteki tecrübelerimiz doğrultusunda, kira bedel tespit davalarında zorunlu arabuluculuk uygulamasının oldukça isabetli olduğunu söylememiz mümkündür. Son yıllarda fevkalade artan kira uyuşmazlıklarının mahkeme önüne götürülmesinden önce taraflara son kez uyuşmazlığı dostça halletme imkanı tanıyan arabuluculuk yolu, aynı zamanda ülkemizdeki uzlaşma kültürüne de katkı sağlamaktadır. Buradaki önerilerimiz, özellikle büyükşehirlerde arabuluculuğun arabuluculuk merkezleri tarafından yapılmasını teşvik etmek, taraflara yeterli müzakere ortamını sağlamayan çevrimiçi toplantı (telekonferans, uygulamada genellikle WhatsApp görüntülü araması) yerine yüz yüze toplantıların tercih edilmesi ve toplumsal bilincin artırılması için arabuluculuk hakkında farkındalık yaratıcı etkinliklerin düzenlenmesidir.

4) Kısmi Dava veya Belirsiz Alacak Davası Olarak Açılma İmkânı

Belirsiz alacak davası (HMK madde 107) ve kısmi dava (HMK madde 109) hukuki nitelikleri farklı olsa da esasen bir davanın sınırlı bir bedel üzerinden açılıp sonrasında (genellikle bilirkişi raporunun ardından) dava devam ederken talep edilen tutarın artırılmasını sağlayan usul hukukuna ilişkin imkanlardır. Belirsiz alacak davasında bedel artırımını, kısmi davada ıslah ile davanın başında talep edilen tutarın artırılması mümkündür.

Bu dava türleri ve özellikle ıslah imkanının olup olmaması kira bedel tespit davaları açısından kritik önemdedir. Zira kira bedel tespit davalarında belirleyici delil bilirkişi raporudur. Mahkemeler denetime elverişli buldukları bilirkişi raporlarının aksine bir karar verme yoluna genellikle gitmemekte ve rapor doğrultusunda (hakkaniyet indirimini de göz önünde tutarak) hüküm kurmaktadır. Davacı ev sahibi, rayiç değerleri genel itibarıyla bilse de bilirkişinin tespit edeceği somut tutarı önceden bilemediğinden yaklaşık bir tutar üzerinden davasını açmaktadır. Eğer kira bedel tespit davalarında ıslah imkanının varlığı hukuken kabul edilirse davacı ev sahibine dava sırasında talep ettiği tutarı değiştirme hakkı sağlanacaktır.

⁴ T.C. Adalet Bakanlığı Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Arabuluculukla İlgili Sıkça Sorulan Sorular*, erişim tarihi: 08.02.2025, <https://adb.adalet.gov.tr/Home/SSSorularDetay/1>

⁵ T.C. Adalet Bakanlığı, *Arabuluculuğa Giden Dosya Sayısı 6 Milyona Yaklaştı*, yayınlanma tarihi: 22.06.2024, erişim tarihi: 08.02.2025, <https://www.adalet.gov.tr/arabuluculuğa-giden-dosya-sayisi-6-milyona-yaklasti>

Kira bedel tespit davalarında ıslahın mümkün olup olmadığına ilişkin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2017/2792, K. 2021/267 sayılı ve 16.03.2021 tarihli kararında şu değerlendirmeyi yapmıştır:

*“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.** Öte yandan kira bedelinin tespitine ilişkin talep dava dilekçesinde belirtilen döneme ilişkin olduğundan, ıslahla bedelin artırılması durumunda ise daha sonraki bir dönemi kapsayacak şekilde talepte bulunulmuş olur ve bu da kira bedelinin tespiti davalarının niteliğine aykırıdır.”*

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun yukarıda verilen kararına eleştiri getiren Prof. Dr. Umut YENİOCAK şu değerlendirmeleri yapmaktadır:

“(…) Davacının davası, rayice göre oldukça düşük kalan fakat ıslah edemediği talebi doğrultusunda mahkeme tarafından kabul edilirse beş yıl boyunca bir daha kira tespit davası açamayacaktır. Bu sebeple Yargıtay, kira tespit davalarında bedelin ıslah edilmesine izin vermeyen uygulamasına son vermelidir. Yargıtay’ın bu uygulaması sonucunda mağdur olanların ise süresi içinde Anayasa Mahkemesi’ne bireysel başvuru yapmalarını öneririm. Bu ihtimalde Mahkeme’nin ihlal ve yeniden yargılama kararı verme ihtimali oldukça yüksektir.”⁶

5) Yazılı Bildirim Koşulu (TBK madde 345/II-III) ve Belirlenen (Tespit Edilen) Kira Bedelinin Geçerli Olacağı Tarih

Kira bedelinin tespiti davasında yazılı bildirim koşulu, belirlenen yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren sonuç doğuracağı açısından dikkat edilmesi gereken bir noktadır. Bu koşulu ve bunun istisnasını düzenleyen TBK madde 345 hükmü şu şekildedir: *“Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. 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 sarıh kanun hükmünden anlaşılacağı üzere, kira bedelinin tespiti davasında belirlenen yeni kira bedelinin yeni kira döneminde geçerli olabilmesi için kural olarak yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz (30) gün önce ev sahibinin kiracıya yazılı bildirimde bulunması gerekmektedir. Söz konusu yazılı bildirim, genellikle noter ihtarnamesi olarak yapılmaktadır. Bununla birlikte, TBK madde 345/III fıkrasındaki *“sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm”* olması koşulu ile yazılı bildirim koşulu ortadan

⁶ Umut YENİOCAK, *Kira Bedelinin Belirlenmesi: Kira Tespit ve Kira Uyarılma Davaları*, Seçkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 2023, syf.104.

kalkmaktadır. Uygulamadaki birçok kira sözleşmesinde bu hüküm bulunduğu için ev sahipleri çoğu zaman yazılı bildirim koşuluna gerek olmaksızın kira bedelinin tespiti davasını ikame edip yeni kira döneminin başlangıcından itibaren rayiçlere göre belirlenen kirayı kiracıdan talep edebilmektedirler.

Prof. Dr. Fikret EREN kira sözleşmesinde kira bedelinin kendiliğinden artacağına ilişkin bir hüküm olması sonucunda yazılı bildirim koşulunun aranmayacağını şöyle açıklamaktadır:

“Taraflar sözleşmede kira bedelinin yeni kira döneminde artırılacağını kararlaştırmışlarsa, yeni kira döneminin sonuna kadar belirleme davası açılabilir. Bu dava sonunda mahkemece belirlenecek kira bedeli, yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur ve kiracı belirlenen bu yeni bedeli ödemek zorunda olur.”⁷

6) Davanın Açılma Zamanı

Yukarıda bahsedildiği üzere, kira bedelinin belirlenmesi davası, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş (5) yıl dolmadan açılan ve oniki aylık ortalamalar ile sınırlı olarak talep edilebilen dava türünü ifade etmektedir. Bu davanın her zaman açılması mümkündür. TBK madde 345/I fıkrası ve emsal Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu kararı⁸ da bu yöndedir. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş (5) yıl dolduktan sonra açılan kira bedelinin tespiti davasında, cümlenin kendisinden anlaşılacağı üzere, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş (5) geçmelidir.

Beş (5) yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşmede belirlenen yıl sayısının değil, sözleşme tarihinden itibaren beş (5) yılın geçmesi ile kira bedelinin tespiti davası açılacağı Prof. Dr. Fikret EREN tarafından şöyle mütalaa edilmiştir:

“Görülyüyor ki, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmeleriyle beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin miktarı, tarafların bu konuda yaptıkları anlaşmaya bakılmaksızın, açılan dava üzerine hakim tarafından belirlenecektir. Hakim kira bedelini, tüketici fiyat endeksindeki değişim oranından başka, emsal kira bedelleri ile kiralananın durumunu da göz önüne alarak hakkaniyete göre belirler.”⁹

Bu noktada Yargıtay kararlarında incelenmiş bir husus aynı kiracı ile yeni bir kira sözleşmesi yapıldığında nasıl bir yol izlenmesi gerektiğidir. Zira uygulamada aynı ev sahibi vergisel gerekçelerle veya ev sahibinin mirasçıları sözleşmede isimlerinin yer alması amacıyla aynı kiracı ile yeni sözleşmeler imzalayabilmektedir. Bu durumlarda Yargıtay yeni sözleşmede rayiçlere uygun bir kira artışı yapılmadığı durumda ilk sözleşme tarihinden itibaren hesaplama yapılması gerektiğine hükmetmektedir:

“Yenileme sözleşmesinde kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yenileme sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre tespiti talep edilebilir. Somut olayda mahkemece 01.01.2010 başlangıç tarihli yenileme sözleşmesi ile belirlenen kira bedelinin imzalandığı tarih itibarıyla emsal ve rayiçlere uygun olup olmadığı üzerinde durulmaksızın kira parasının hak ve nesafete göre tespitine karar verilmiş olması doğru değildir. Mahkemece yapılacak iş; 2010 yılında yapılan sözleşmenin rayici yansıtıp

⁷ Fikret EREN, *Borçlar Hukuku: Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 10. Baskı, Ankara, 2022, syf. 417.

⁸ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 19/10 sayılı ve 21.11.1966 tarihli kararı

⁹ EREN, *Borçlar Hukuku: Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, syf. 416.

yansıtmadığı, usulüne uygun toplanacak emsallerle birlikte mahallinde yapılacak keşifle belirlenerek, rayice uygun olması durumunda endeks uygulanarak aksi halde hak ve nesafete göre kira bedelinin belirlenmesi gerektiğinden eksik incelemeye dayalı hükmün bozulmasına karar vermek gerekmiştir.”¹⁰

“15.08.2009 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli aylık 800 TL bedelli, 01.01.2013 başlangıç tarihli ve dört yıl süreli aylık 900 TL bedelli kira sözleşmelerinin varlığı hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Yenileme sözleşmesinde kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yenileme sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre tespiti talep edilebilir.”¹¹

7) Yeni Kira Bedelinin Belirlenmesi Usulü

Kira bedelinin tespiti davalarında yeni kiranın hangi esaslar dikkate alınarak belirleneceği TBK madde 344/III fıkrasında düzenlenmiştir: “yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri”.

Yargıtay benzer şekilde şu esasları belirlemiştir:

“Şartlar değişmediği ve özel nedenlerin varlığı iddia ve ispat edilmediği sürece, kira sözleşmesinde olağan rayice uygun olarak kararlaştırılan kira parasına, Üretici Fiyat Endeksinin 5 yıl için artırımını esas alınarak bulunacak kira parasının o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun ve aşırı olmayan bir kira parası olduğu ilke olarak kabul edilmeli ve ona göre uygulama yapılmalıdır. Beş yıldan sonra ise, taşınmazın boş olarak yeniden kiralanması halinde getirebileceği kira parası bilirkişi marifetiyle belirlenerek, hakimce bu miktar gözönünde bulundurulup hak ve nesafete uygun bir kira parası takdir edilmelidir.”¹²

Prof. Dr. Umut YENİOCAK kira bedel tespit davalarında yeni kira bedeli belirlenirken bilirkişilerin dikkat etmesi gereken hususları şöyle ifade etmiştir:

“Yargıtay uygulamasına göre, kira tespit davalarında üç kişilik bilirkişi heyeti oluşturulmalı ve raporda özellikle; dava konusu taşınmaz ile benzerlik taşıyan, gerçek anlamda emsal olarak kabul edilebilecek taşınmazların kira bedellerinin belirlenmesi gerekir. Kira tespit davasında bilirkişi, tarafların dosyaya sunduğu, emsal olarak gösterilen örnekleri değerlendirmeli, bu örneklerin dava konusu taşınmaz bakımından emsal olarak kabul edilip edilmeyeceğini gerekçeleriyle ortaya koymalı ve kendisi de gerekli araştırmayı yaparak emsal nitelikli örnek kira bedellerini hüküm kurmaya ve denetime elverişli olacak şekilde rapora yansıtmalıdır.”¹³

Kira bedelinin belirlenmesi usulüne ilişkin bir diğer husus kiranın vergiler hariç olarak (net) mı yoksa vergiler dahil edilerek mi hesaplanacağıdır (brüt). Yargıtay aşağıda yer verilen kararında brüt değer üzerinden kira bedelinin belirlenmesine hükmetmiştir:

¹⁰ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2015/5957, K. 2016/478 sayılı ve 27.01.2016 tarihli kararı

¹¹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/5411, K. 2018/11236 sayılı ve 08.11.2018 tarihli kararı

¹² Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2015/6303, K. 2016/143 sayılı ve 20.01.2016 tarihli kararı

¹³ YENİOCAK, *Kira Bedelinin Belirlenmesi: Kira Tespit ve Kira Uyarılma Davaları*, syf. 108.

“Dava konusu mecurun 19.01.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık bedelinin brüt (..... dahil) 4.250,00 TL olarak tayin ve tespitine”¹⁴

Bununla birlikte, Yargıtay aşağıdaki kararında **konutlarda net kira bedelinin tespiti** gerektiğine içtihat etmiştir:

“Somut olayda; davacıların murisi ile davalı arasında 01/11/2013 başlangıç tarihli, bir yıl süreli aylık 500TL bedelli kira sözleşmesi bulunduğu hususunda, taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kiralananın ise konut olduğu anlaşılmaktadır. Bu itibarla, ödemeler net kira bedeli kriterine göre gerçekleştirildiğinden, Mahkemece brüt kira bedeline hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.”¹⁵

8) Belirlenen (Tespit Edilen) Kira Bedelinde Yapılan Hakkaniyet İndirimi

Yukarıda açıklamış olduğumuz üzere, davacı ev sahibinin kira bedelinin artırılması amacıyla açtığı kira bedelinin tespiti davasında TBK madde 344/III fıkrasında belirtilen esaslar göz önünde tutularak taşınmazın boş olarak yeniden kiralanması halinde getirebileceği kira parası bilirkişi marifetiyle hesaplanmaktadır. Davalı kiracı, en az beş (5) yıldır taşınmazda oturmakta olduğu için bu hesaplanan tutar üzerinden bir “hakkaniyet indirimi” yapılmaktadır. Yargıtay bu hakkaniyet indiriminin bilirkişi tarafından hesaplanan bedel üzerinden somut olaya göre %10-20 arasında yapılması gerektiğine içtihat etmektedir:

“Mahkemece kira bedelinin hak ve nesafete göre tespit edilmesinde usulsüzlük bulunmamaktadır ancak aylık kira bedeli 15.000.-TL net alınıp Yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre anılan bedelden kiracının eski kiracı olduğu nazara alınarak TBK 51, 52 (BK 43,44) maddesi gereğince **kiracı lehine %10-20 oranında bir hakkaniyet indirimi** yapılması gerekirken %20' den daha fazla indirim yapılarak kira bedeli belirlenmesi doğru olmadığı gibi, hüküm fıkrasının yukarıda açıklandığı üzere çelişkili şekilde kurulması da usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.”¹⁶

9) Kira Bedelinin Tespiti Davasında Verilen Hükümün İcraya Konulması

HMK'da kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararların icraya konulabilmesi için kesinleşmeleri gerektiği düzenlenmiştir.¹⁷ Bununla birlikte, kira bedel tespit davalarının kesinleşmeden icra edilemeyeceğine ilişkin açık bir hüküm yoktur. Bu konuya Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu açıklık getirmiş, 1/3 sayılı ve 12.11.1979 tarihli karar ile **kira bedelinin tespiti davalarında verilen kararın kesinleşmeden icraya konulamayacağına hükmedilmiştir.**¹⁸

Diğer taraftan, eda hükmü içermeyen kira bedelinin tespiti davalarında verilen kararların kiraya ilişkin kısımlarının ilamlı icra takibi konusu yapılması da mümkün değildir. Fakat hükmün ferilerinin (örneğin yargılama gideri, vekalet ücreti) kesinleşmeden sonra ilamlı icra takibine konu edilmesi mümkündür. Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin aşağıda yer verilen içtihadı bu hususu ortaya koymaktadır:

¹⁴ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2018/3705, K. 2018/12905 sayılı ve 18.12.2018 tarihli kararı

¹⁵ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/13408, K. 2019/6581 sayılı ve 11.09.2019 tarihli kararı

¹⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/7927, K. 2018/4805 sayılı ve 08.05.2018 tarihli kararı

¹⁷ bknz. HMK madde 350, HMK madde 367

¹⁸ bu içtihadın halen geçerliliğini koruduğuna ilişkin: Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin E. 2024/2747, K. 2024/8026 sayılı ve 02.10.2024 tarihli kararı

“Somut olayda, İcra Dairesi'nin takip dosyasının incelenmesinde, alacaklının birikmiş kira bedelleri ve işlemiş faizleri ile birlikte, dayanak ilamın ferileri niteliğinde olan yargılama gideri ve vekalet ücretini de takibe koyduğu görülmektedir. **Kira tespit ilamları, kira alacakları yönünden eda hükmü içermediğinden, yargılama gideri ve vekalet ücreti gibi feriler dışında ilamlı icra takibi konusu yapılamaz.** İcra Mahkemesi'nce, kira alacakları ve faizine yönelik takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, eda hükmü içeren vekalet ücreti ve yargılama giderini de kapsayacak şekilde tüm takibin iptaline karar verilmesi isabetsizdir.”¹⁹

Görüldüğü üzere, kira bedelinin tespiti davalarında hükmün infazı için kesinleşme beklenilmelidir ve kesinleşmeden sonra sadece hükmün ferilerinin (örneğin yargılama gideri, vekalet ücreti) ilamlı icra takibine konu edilmesi mümkündür. Tespit edilen kira alacaklarının iradi olarak kiracı tarafından ödenmediği durumda ilamsız olarak genel haciz yolu ile icra takibine başvurulması gerekmektedir.

Faizin başlangıç tarihi ise Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun E. 1994/2, K. 1995/2 sayılı ve 24.11.1995 tarihli kararında belirlenmiştir. Anılan içtihadı göre **kira bedelinin tespiti davalarında ihtara gerek kalmaksızın ilamın kesinleşme tarihinden itibaren faiz işletilmelidir.**

Bu konuda son olarak belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinde yer alan **kira artışına ilişkin hüküm, kira tespit davasında verilen karar doğrultusunda uygulanacaktır.** Diğer bir ifadeyle, kira bedelinin tespiti davası ne kadar sürerse sürsün mahkemenin artışa karar verdiği tarihten sonraki kira artış tarihlerinde sözleşmesel artışların yapılması gereklidir. Aksi durumda, uzun süren kira bedelinin tespiti davalarında davacı ev sahibinin oldukça mağdur olması, dava boyunca geçen yılların tamamı için davanın en başında (belki 3-4 yıl önce) talep ettiği meblağı alması söz konusu olacaktır. Bu hususa ilişkin Yargıtay içtihatları aşağıda sunulmuştur:

“Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre uyarılama yada tespit davalarında uyarılama ya da tespite karar verilmesi sözleşmedeki artış şartını ortadan kaldırmayacağından devam eden dönemlerde tespit edilen bedel üzerinden %30 (-dava konusu olayda yıllık artış bu şekilde belirlenmiştir-) oranında artış yapılması gerekir.”²⁰

“Taraflar arasındaki 5.10.1994 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün üçüncü maddesinde, kira süresi sözleşmenin noterdeki tasdik tarihinden başlamak üzere ilk dönem için üç yıldır. Bu süre içindeki her yılın hitamında en son ödenen kira bedeline DİE Başkanlığınca yayınlanmakta olan 1987-100 temel yıllık TEFÉ'nde yer alan 12 aylık TEFÉ değişim oranı uygulanarak kira artışı yapılacağı yazılıdır. Bu artış oranı belli ve muayyendir. Kira sözleşmesi halen ayakta olduğuna göre sözleşmenin kira artışını düzenleyen özel hükmü tarafları bağlar. 5.10.1998-5.10.1999 dönemi kira bedelinin mahkeme kararı ile tespit edilmesi sözleşmedeki artış şartını ortadan kaldırmaz.”²¹

10) Kira Bedelinin Tespiti Davasında Vekalet Ücreti

Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi madde 9 hükmü kira bedelinin tespiti davalarına ilişkin açık bir hüküm içermektedir: “Tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutarı, kira tespiti ve nafaka

¹⁹ Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin E. 2016/4721, K. 2016/6720 sayılı ve 13.04.2016 tarihli kararı

²⁰ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2014/12999, K. 2015/10017 sayılı ve 18.11.2015 tarihli kararı

²¹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2004/5911, K. 2004/6354 sayılı ve 21.09.2004 tarihli kararı

davalarında tespit olunan kira bedeli farkının veya hükmolunan nafakanın bir yıllık tutarı üzerinden bu Tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, avukatlık ücreti olarak hükmolunur. Bu miktarlar, bu Tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz.”

Görüleceği üzere, davacı vekilinin vekalet ücreti, mahkemece tespit edilen aylık kira bedeli ile davalı kiracının ödemekte olduğu aylık kira farkının yıllık tutarı (12 ile çarpımı) üzerinden nispi olarak hesaplanmalıdır.

Diğer taraftan, eğer davanın kısmen kabulü söz konusu ise davalı kiracı vekilinin vekalet ücreti davacının talep ettiği miktar ile mahkemenin hükmettiği miktar arasındaki farkın bir yıllık tutarı üzerinden nispi olarak hesaplanmalıdır.

Öte yandan Yargıtay, kira tespit davasında yapılan yargılama sonunda mahkemenin tespit ettiği kira tutarının, kiracının ödediği tutarla aynı ya da bu tutardan daha az olması halinde, davalı kiracının davanın açılmasına sebebiyet vermediğini değerlendirerek davalının davaya ilişkin vekalet ücretinden sorumlu tutulamayacağına içtihat etmektedir.²²

11) Kira Bedelinin Tespiti Davasının İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davası ile Eş Zamanlı Açılması

Bilindiği üzere, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ihtiyaç nedeniyle tahliye talepli davalarda Yargıtay ihtiyacın “gerçek, samimi ve zorunlu” olup olmadığını araştırmaktadır.²³ İhtiyaç nedeniyle tahliye davası ile eş zamanlı olarak kira bedelinin tespiti davası açılması, davacı ev sahibinin ihtiyacının “gerçek, samimi ve zorunlu” olup olmadığı ve asıl amacının kirayı artırmak olabileceği yönünde soru işaretleri uyandırmaktadır. Bununla birlikte, **Yargıtay istikrarlı olarak tek başına kira bedelinin tespiti davası açılmasının ihtiyacın samimi olmadığı yönünde belirleyici bir gösterge olmadığını kabul etmektedir:** “*Davacının yasal hakkını kullanarak kira tespiti isteminde bulunması tahliye isteminin kabulüne engel oluşturmaz ve ihtiyacın samimi olmadığını göstermez.*”²⁴

12) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Kira Uyarlama Davasından Farkları

Kira uyarlama davası temelini TBK madde 138 hükmünde düzenlenen “aşırı ifa güçlüğü” müessesesi ile “işlem (sözleşme) temelini çökmesi” kavramından alan bir dava türüdür. Prof. Dr. Umut YENİOCAK bu dava türünü şu şekilde açıklamaktadır: “*Sözleşmeye uyarlama yoluyla müdahale edilebilmesi için, meydana gelen beklenmedik gelişmelerin sözleşmedeki dengeyi esaslı biçimde etkilemiş olması gerekir. Öyle ki, yaşanan bu beklenmedik gelişme, mağdur olan tarafça öngörülebilseydi sözleşmeyi yapmayacağı konusunda tereddüte yer kalmamış olmalıdır.*”²⁵

Bu bağlamda, kira uyarlama davaları oldukça istisnai bir yoldur. Ev sahiplerinin bu yola başvururken öne sürdükleri öngörülemez gelişmenin ne kadar ciddi ve etkili olduğunun dikkatle değerlendirmeleri gereklidir. Yargıtay özellikle çok uzun süreli (15-20 yıl süreli) kira sözleşmelerinde ülkedeki koşullar ve edimler dengesindeki aşırı değişiklikleri göz önünde

²² Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2019/5356, K. 2019/9112 sayılı ve 13.11.2019 tarihli kararı, ayrıca bkzn.

YENİOCAK, *Kira Bedelinin Belirlenmesi: Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları*, syf. 115.

²³ bkzn. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2023/4583, K. 2024/3289 sayılı ve 23.10.2024 tarihli kararı

²⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2006/1602, K. 2006/3434 sayılı ve 04.04.2006 tarihli kararı

²⁵ YENİOCAK, *Kira Bedelinin Belirlenmesi: Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları*, syf. 155.

tutarak uyarılama taleplerini olumlu değerlendirebilse de uzun ve neticesiz kalabilecek bir dava ile uğraşmak ve yargılama giderlerini ödemek durumunda kalmak istemeyen ev sahiplerinin kira uyarılama davası yerine kira bedelinin tespiti davasını tercih etmeleri makul olacaktır.²⁶

13) Kira Bedelinin Tespiti Davasında Dikkat Edilmesi Gereken Püf Noktalar

Kira bedelinin tespiti davalarında dikkat edilmesini tavsiye ettiğimiz hususları aşağıda sıraladık:

1) Arabuluculuk: Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren kanun hükmü ile kira bedelinin tespiti davalarında zorunlu arabuluculuk yoluna başvurulması dava şartı olmuştur. Tarafların bu arabuluculuk sürecini tamamlanması gereken usuli bir süreç olarak görmemeleri, gerçekten samimi olarak uzlaşmaya çalışmaları çok önemlidir. Özellikle büyükşehirlerde sulh hukuk mahkemelerindeki dava yığılması nedeniyle yargılamalar oldukça uzun sürmektedir. Ayrıca bizim de uygulamada tecrübe ettiğimiz üzere, samimi ve hem ev sahibinin hem de kiracının haklarını gözetten bir uzlaşma karşılıklı ilişkinin mantık ve anlayış üzerinden devam etmesine ciddi katkı sağlamaktadır. Uyuşmazlık mahkeme önüne geldiği takdirde önemli giderler yapılmakta ve aradaki ilişki yıpranmaktadır. Bu nedenlerle, naçizane tavsiyemiz zorunlu arabuluculuk sürecinde makul bir uzlaşma zemininin samimi olarak zorlanmasıdır. Üstatların söylediği üzere, en kötü sulh, en iyi mahkeme kararından iyidir!

2) Yetkili mahkeme: Ev sahibinin yerleşim yeri ile kiralanan taşınmazın ait oldukları yargı çevresinin farklı olduğu durumlarda yetkili mahkemenin belirlenmesi önem taşımaktadır. Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden Sayın Hocam Prof. Dr. Ejder YILMAZ'ın dediği gibi yetkili mahkemeyi (görevli mahkeme ile birlikte) belirlemek "usul hukukunun abecesini" teşkil etmektedir. Bu bağlamda, yukarıda bahsettiğimiz üzere HMK madde 6 ve HMK madde 10 gereğince "davalının yerleşim yeri mahkemesi" veya "sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi" kira bedelinin tespiti davalarında yetkili mahkeme olarak esas alınabilecektir. Zaten kiralanan taşınmaz bir konut olduğunda "davalının yerleşim yeri mahkemesi" ile "sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi" örtüşmektedir. Bu noktada, davacı ev sahibinin (bu sayılan mahkemelerden farklı olduğu takdirde) kendi yerleşim yeri mahkemesinde dava açma yoluna gitmemesi büyük önem taşımaktadır. Aksi halde, yetki itirazı ile muhatap olunup davanın uzaması kuvvetle muhtemeldir.

3) İslah Mümkün Olmadığı İçin Talep Edilen Bedelin Davanın Başında Belirlenmesi: Yukarıda açıklandığı üzere, kira bedelinin tespiti davalarında kısmi dava veya belirsiz alacak davası açılması mümkün olmayıp yerleşik Yargıtay içtihatları doğrultusunda ıslah ile talep edilen kira bedelinin artırılması söz konusu değildir. Bu bağlamda, davacı ev sahibinin mahkemece yapılacak hakkaniyet indirimini de gözeterek davanın başında talep edeceği kira bedelini isabetli olarak tayin etmesi gerekmektedir. Kira bedeli düşük belirlendiğinde bir kira gelirinden yoksun kalınması, yüksek belirlendiğinde ise karşı tarafa vekalet ücreti ödenmesi söz konusu olacaktır. Bu noktada, davacı ev sahibinin bölgeyi iyi bilen bir emlakçıdan görüş alması ve özellikle emsal nitelikteki kira sözleşmelerini dosyaya sunması önem taşımaktadır.

4) Kira Artışının Uygulanacağı Tarihin Belirlenmesi: Mahkeme, taleple bağlılık ilkesi gereğince, yeni belirlenecek kiranın uygulanması gereken tarihe ilişkin davacı tarafça bir talep olmadıkça kendiliğinden bir tarih belirlemeyecektir. Bu nedenle, yazılı bildirim koşulu sağlandıysa veyahut kira sözleşmesinde kira bedelinin kendiliğinden artacağına ilişkin bir

²⁶ Kira uyarılama davası için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/5992, K. 2019/1363 sayılı ve 20.02.2019 tarihli kararı

hüküm varsa tespit edilecek kira bedelinin yeni kira döneminin başlangıcından itibaren uygulanması gerektiğinin dava dilekçesinde açıkça talep edilmesi büyük önem taşımaktadır. Aksi halde, ciddi hak kayıpları veya karışıklıklar yaşanabilecektir.

14) Kaynakça

Ejder YILMAZ, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, 2013.

Fikret EREN, *Borçlar Hukuku: Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 10. Baskı, Ankara, 2022.

<https://www.hsk.gov.tr/Eklentiler/280320221033adl-rehber-23032022pdf.pdf>

T.C. Adalet Bakanlığı Arabuluculuk Daire Başkanlığı, *Arabuluculukla İlgili Sıkça Sorulan Sorular*, erişim tarihi: 08.02.2025, <https://adb.adalet.gov.tr/Home/SSSorularDetay/1>

T.C. Adalet Bakanlığı, *Arabuluculuğa Giden Dosya Sayısı 6 Milyona Yaklaştı*, yayınlanma tarihi: 22.06.2024, erişim tarihi: 08.02.2025, <https://www.adalet.gov.tr/arabuluculuga-giden-dosya-sayisi-6-milyona-yaklasti>

Umut YENİOACAK, *Kira Bedelinin Belirlenmesi: Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları*, Seçkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 2023.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 19/10 sayılı ve 21.11.1966 tarihli kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/5411, K. 2018/11236 sayılı ve 08.11.2018 tarihli kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/5992, K. 2019/1363 sayılı ve 20.02.2019 tarihli kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/7927, K. 2018/4805 sayılı ve 08.05.2018 tarihli kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2017/13408, K. 2019/6581 sayılı ve 11.09.2019 tarihli kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2018/3705, K. 2018/12905 sayılı ve 18.12.2018 tarihli kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2019/5356, K. 2019/9112 sayılı ve 13.11.2019 tarihli kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin E. 2023/4583, K. 2024/3289 sayılı ve 23.10.2024 tarihli kararı

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2004/5911, K. 2004/6354 sayılı ve 21.09.2004 tarihli kararı

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2006/1602, K. 2006/3434 sayılı ve 04.04.2006 tarihli kararı

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2014/12999, K. 2015/10017 sayılı ve 18.11.2015 tarihli kararı

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2015/6303, K. 2016/143 sayılı ve 20.01.2016 tarihli kararı

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin E. 2015/5957, K. 2016/478 sayılı ve 27.01.2016 tarihli kararı

Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin E. 2016/4721, K. 2016/6720 sayılı ve 13.04.2016 tarihli kararı

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin E. 2024/2747, K. 2024/8026 sayılı ve 02.10.2024 tarihli kararı