

Hukuk Bülteni

Gayrimenkul ve İnşaat Hukuku | Şubat 2026

CİRO KİRALARINDA GÜNCEL SORUNLAR: KİRA BEDELİ TESPİTİ VE UYARLAMASI

Son yıllarda yaygınlaşan ciro bazlı kira ilişkilerinde; kira artışı¹, kira bedelinin tespiti ve uyarlanması davaları uygulamada önemli sorunlara yol açmaktadır. Bu sorunların temelinde, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) kira bedelinin sabit bir miktar olarak belirlendiği varsayımından hareket etmesi yatmaktadır.

Kira Bedeli Tespiti

TBK m. 344/3 uyarınca, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Mahkemeler bu tür davalarda bilirkişiler aracılığıyla söz konusu kriterleri değerlendirerek kira bedelini rayice göre yeniden belirlemektedir.

Ciro kiralarda bedel, kiracının elde ettiği ciroya bağlı olarak sürekli değişkenlik göstermekte olduğundan bilirkişilerce belirlenen sabit rayiç kira bedeli bu yapıyla bağdaşmamaktadır. Bu nedenle öğretideki baskın görüşe göre, salt ciro esasına dayalı kira sözleşmelerinde tarafların üstlendiği risk paylaşımı nedeniyle kira bedeli tespiti davası yoluyla ciro oranına müdahale edilmemesi gerekir; ciro oranı ancak uyarlama davası yoluyla ve uyarlamanın koşulları varsa (TBK m. 138) değiştirilebilir. Buna karşılık öğretideki azınlık görüşe göre, mahkeme talep üzerine kira bedelini ciro üzerinden farklı bir oranla tespit edebilir; ciroya endeksli emsal bulunmasa bile rayiç tespit yapıp son dönemde uygulanan ciro tutarları dikkate alınarak yeni bir oran belirlenebilir.

Yargıtay'ın ciro kirasına ilişkin yerleşmiş bir içtihadı bulunmamaktadır. Bazı kararlarda kural olarak ciro kirasının bilirkişi raporlarına istinaden sabit kiraya çevrilebileceği kabul edilmektedir.

¹ Daha ayrıntılı bilgi için Aralık 2025 tarihli "Ciro Kiralarına İlişkin Güncel Sorunlar" başlıklı bültenimize aşağıdaki bağlantıdan ulaşabilirsiniz:

<https://www.kolcuoglu.av.tr/Uploads/Publication/ciro-kiralarina-iliskin-guncel-sorunlar-.pdf>

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

Yargıtay'ın daha az sayıdaki bazı kararlarında ise ciro kirasının yeniden belirlenebilmesinin ancak uyarlama koşulları varsa uyarlama davası ile mümkün olduğu belirtilmektedir.

Kira bedelinin hibrit şekilde düzenlendiği, yani asgari kira bedeli ile ciro kira bedelinin birlikte belirlendiği hallerde hem öğretide hem de yargı kararlarında asgari kira bedelinin emsallere göre yeniden belirlenmesi ve ciro oranının aynı kalması yöntemi benimsenmektedir.

Sonuç olarak, salt ciro kirası tercih edildiğinde Yargıtay'ın güncel uygulamasının sabit Türk lirası kirasına dönülmesi yönünde olduğunu hesaba katmak gerekir. Taraflar "asgari kira bedeli + ciro" şeklindeki hibrit formülü tercih ederek bu riski azaltabilmektedir.

Uyarlama Davasının Şartları

Uyarlama (aşırı ifa güçlüğü) TBK m. 138'de düzenlenmiştir. Uyarlama talebinin kabulü için, (i) sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durumun ortaya çıkmış olması, (ii) bu durumun borçludan kaynaklanmamış olması, (iii) söz konusu durumun, edimler arasındaki dengeyi borçlu aleyhine dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacak ölçüde bozmuş olması, (iv) borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olması veya ifa etmişse dahi aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması gerekmektedir.

Kira bedelinin salt ciro kirası ve hibrit şekilde belirlendiği hallerde TBK m. 138'e dayalı uyarlama prensip olarak mümkündür. Ancak ciro kirasında kiracının cirosu düştüğünde kira bedeli de düştüğü için çoğu durumda kendiliğinden uyarlama olmaktadır. Bu sebeple olağanüstü durum, öngörülemezlik ve ağır dengesizlik şartlarının ciro kiralarda sağlanması daha zordur.

Ayrıca, Yargıtay basiretli tacirden beklenen öngörü yükümlülüğü kapsamında ekonomik, sosyal ve güvenlik kaynaklı dalgalanmaların sözleşme kurulurken hesaba katılması gerektiğini vurgulayarak, bu bağlamda ciro düşüşünün tek başına uyarlama sebebi oluşturmayacağı yönünde istikrarlı bir yaklaşım sergilemektedir.

Yargıtay, ciro ve asgari kira bedelinin birlikte düzenlendiği hibrit kira sözleşmelerinde işlem temelinin çöküp çökmediğinin tespitinde yalnızca asgari kira bedelinin değerlendirilmesini yeterli görmemekte; ciroya bağlı kira unsurunun da sözleşme dengesinin belirlenmesinde dikkate alınması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu çerçevede Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, ciro unsurunun tamamen göz ardı edilmesi suretiyle yapılan değerlendirmelerin, TBK m. 138 kapsamında işlem temelinin çöküp çökmediğine ilişkin sağlıklı ve bütüncül bir inceleme teşkil etmeyeceği yönünde bir yaklaşım benimsemektedir.

Uyarlamanın Yöntemi

Salt ciro kira bedellerinin uyarlama suretiyle sabit bir kira bedeline dönüştürüldüğü veya ciro oranının yeniden belirlenerek uyarlamaya tabi tutulduğu yargı kararlarına rastlanmakla birlikte, Yargıtay'ın bu tür müdahalelerin hukuken mümkün olup olmadığına ilişkin açık ve yerleşik bir içtihat geliştirdiğini söylemek güçtür. Öğretide ise, uyarlamanın hem ciro oranı üzerinden yapılabileceği hem de son kira yılında fiilen ödenen toplam kira bedelinin on ikiye bölünmesiyle bulunan ortalama aylık tutarın sabit bedel olarak esas alınarak uyarlanabileceği kabul edilmektedir.

Hibrit kira sözleşmelerinde uyarlamanın hangi bedel unsuru üzerinden yapılacağı konusunda açık ve istikrarlı bir içtihat bulunmamaktadır. Öğretide, uyarlama koşullarının gerçekleşmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu andaki ekonomik dengenin dürüstlük kuralı çerçevesinde

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

yeniden kurulabilmesi için yalnızca asgari kira bedelinin değil, gerektiğinde ciro oranının da uyarlanabileceği kabul edilmektedir.

Sonuç olarak, salt ciro ve hibrit kira sözleşmelerinde uyarlama, Yargıtay içtihadında istisnai bir müdahale olarak ele alınmakta; uyarlama talebinin kabulü, yalnızca ekonomik dalgalanmalara veya ciro düşüşüne dayanılarak değil, sözleşmenin tüm edimleri birlikte değerlendirildiğinde işlem temelinin dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacak ölçüde çöktüğünün somut şekilde ispat edilmesi hâlinde mümkün görülmektedir. Bunun yanında, hibrit ve salt ciro esaslı kira sözleşmelerinde uyarlamanın kapsamı ve hangi bedel unsuru üzerinden yapılacağı hususunda Yargıtay'ın yerleşik bir içtihadı bulunmamakta; uygulamada ise ilk derece mahkemelerinde hem asgari kira hem ciro oranının uyarlamaya konu edilebildiği görülmektedir.

İLETİŞİM



Av. Büşra Özden

bozden@kolcuoglu.av.tr



Av. Yankı Tosyalı

ytosyalı@kolcuoglu.av.tr