

**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA  
SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN  
BELİRLENMESİ VE UYARLANMASI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**MUSTAFA GÖRMEZ**

**İSTANBUL, 2018**



**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK (TEZLİ) YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA  
SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN  
BELİRLENMESİ VE UYARLANMASI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**MUSTAFA GÖRMEZ**

**Tez Danışmanı: DOÇ. DR. SEDA ÖKTEM ÇEVİK**

**İSTANBUL, 2018**

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK (TEZLİ) YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**Tezin Adı** : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira  
Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması  
**Öğrencinin Adı Soyadı** : Mustafa GÖRMEZ  
**Tez Savunma Tarihi** : 01.08.2018

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Sosyal Bilimler Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

**Yrd. Doç Dr. Burak KÜNTAY**  
**Enstitü Müdürü**  
.....

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

**Yrd. Doç Dr. Fatma KUL**  
**Program Koordinatörü**  
.....

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

**Jüri Üyeleri**

**İmzalar**

Tez Danışmanı

.....

Üye

.....

Üye

.....

## ÖZET

### KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ VE UYARLANMASI

Mustafa GÖRMEZ

Özel Hukuk (Tezli) Yüksek Lisans Programı  
Tez Danışmanı: Doç. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK

Ağustos 2018, 202 sayfa

Çalışmamızın konusunu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi ve uyarlanması oluşturmaktadır. Kira sözleşmeleri menkul ve gayrimenkul mallar için yapılabilmektedir. Kira bedeli konusundaki uyuşmazlık, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ortaya çıkmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, sözleşmede belirtilen süre bittiğinde kira bedeli hariç olmak üzere bir yıl süreyle uzamaktadır. Kira sözleşmesinde belirtilen süre sona erdiğinde, tarafların uzayan dönemde kira bedeli konusunda anlaşmaması halinde kira bedelinin belirlenmesi davası açılması gerekir.

Çalışmamızda öncelikle kira bedelinin sınırlandırılmasının tarihi gelişimi üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer alan kira bedelini sınırlayan hükümlere ve bu hükümlerin Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmesine yer verilmiştir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile oluşan boşluğun nasıl doldurulduğu, kira bedelinin belirlenmesinin esasları, Yargıtay'ın dönemsel içtihatları ile kira bedelinin nasıl belirlendiği ayrıntılı olarak incelenmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. ve 345. maddelerinde Yargıtay uygulaması da göz önünde tutularak konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesi konusunda özel düzenlemelere yer verilmiştir. Böylece Yargıtay içtihatlarıyla oluşan kira bedelinin belirlenmesi sorunu kanuni düzenlemeye kavuşmuştur. Çalışmamızda Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümleri ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durum sonucunda edimler arasında aşırı dengesizlik ortaya çıkabilir. Bu durumda işlem temelinin çökmesi teorisinden hareketle sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce bu konuda genel bir hüküm bulunmamaktaydı. Sözleşmenin kurulduğu andan sonra ortaya çıkan olağanüstü durum karşısında kira sözleşmesinin uyarlanması Yargıtay içtihatlarıyla mümkün hale gelmiştir. Nitekim Yargıtay içtihatları ve doktrindeki görüşlere dayanılarak Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi ile sözleşmenin uyarlanması konusu kanunda yerini bulmuştur.

Çalışmamızda sözleşmenin uyarlanması konusunda temel ilkelerden ve 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde Yargıtay içtihatlarıyla sözleşmenin nasıl uyarlandığından bahsedilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde düzenlenen aşırı ifa güçlüğü hükmünün şartları ve sonuçları ayrıntılı olarak incelenmiş ve bu şart ve sonuçların kira sözleşmesindeki görünümü ifade edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Sözleşmesinin Uyarlanması.

## ABSTRACT

Our research deals with the determination and adjustment or adaptation of rentals in the rent contracts for houses and roofed workplaces. Rent contracts may be entered into for movable or immovable assets, i.e. for personal or real properties. Disputes on amounts of rental arise out of rent contracts for houses and roofed workplaces. The rent contracts for houses and roofed workplaces are extended by one year at the end of the initial term set forth in the contract under the same conditions save for the amount of rental. If, at the end of the initial term set forth in the contract, the parties thereto fail to come to a mutual agreement on the amount of rental due and payable for the extension term, then a legal action for determination of the amount of rental is required to be brought forward.

Our study primarily reflects the historical development and progress of limitation of the rental amounts. Accordingly, we have referred to the provisions of the Law on Real Property Rents limiting and restricting the amount of rentals, and to the nullification of these provisions by a decree of the Constitutional Court. Thereafter, how the resulting legal gap is filled in by the Decisions of the Supreme Court of Appeals on Unification of Conflicting Judgments, and the principles of determination of the amount of rental, and how the rental amount is determined by periodical precedents of the Supreme Court of Appeals are dealt with in details.

Articles 344 and 345 of the Turkish Code of Obligations no. 6098 contain special provisions as to determination of the amount of rentals in the rent contracts for houses and roofed workplaces, by also taking into consideration the established practices of the Supreme Court of Appeals. Thus, the issue of determination of the amount of rentals which has so far been regulated by periodical precedents of the Supreme Court of Appeals has been incorporated in the law provisions pertaining thereto. Now and therefore, the provisions of Turkish Code of Obligations pertaining to determination of the amount of rentals are described in details in our study.

An excessive imbalance may arise between the obligations of the parties as a result of some certain cases of emergency which may occur after the date of signature of a rent contract. Thereupon, the rent contract may be required to be readjusted and readapted departing from the legal theory of collapse of the underlying basis of the transaction. However, our law did not contain any general provision dealing with this issue before the effective date of the Turkish Code of Obligations. The adjustment and adaptation of the rent contract because of some certain cases of emergency which may occur after the date of signature of a rent contract have been made possible by the precedents of the Supreme Court of Appeals. As a result, the readjustment and adaptation of the rent contract have also been incorporated into our law by Article 138 of the Turkish Code of Obligations in reliance upon said precedents of the Supreme Court of Appeals and the relevant legal doctrine and jurisprudence.

In our study, we are mentioning about the basic principles regarding readjustment and adaptation of the rent contract, and how the rent contract is readapted by precedents of the Supreme Court of Appeals during the validity term of the Code of Obligations no. 818. The conditions and consequences of the proviso of excessive performance difficulty set down in Article 138 of the Turkish Code of Obligations are examined in details, and the appearance of these conditions and consequences in the rent contract is expressed.

**Keywords:** Rentals, Determination of Amount of Rentals, Adaptation of Rent Contract.

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| KISALTMALAR .....                                                                                                                  | xii |
| GİRİŞ .....                                                                                                                        | 1   |
| BİRİNCİ BÖLÜM .....                                                                                                                | 7   |
| KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....                                                                              | 7   |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                                                               | 7   |
| II. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ .....                                                | 9   |
| A. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN’UN UYGULAMA ALANI.....                                                                      | 9   |
| B. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN’UN KİRA BEDELİNİ SINIRLAYAN HÜKÜMLERİ.....                                                  | 12  |
| 1. 1939 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedelleri .....                                                                                    | 13  |
| 2. Bina Vergisi Esasına Tabi Kira Bedeller .....                                                                                   | 14  |
| 3. 1953 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedelleri .....                                                                                    | 14  |
| 4. Emsali Bulunmayan Taşınmazların Kira Bedelleri .....                                                                            | 15  |
| C. YARGITAY İÇTİHATLARIYLA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....                                                                        | 15  |
| 1. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 2. ve 3. Maddelerinin Anayasa Mahkemesi Tarafından İptal Edilmesi.....                   | 15  |
| 2. 18.11.1964 Tarihli 2 E. 4 K. Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları.....                | 17  |
| a. Kira Bedelinin Olağan Rayice Göre Belirlenmesi .....                                                                            | 20  |
| b. Olağan Rayicin Tespit Edilememesi Durumunda Kira Bedelinin Ekonomi Esasları İle Hak Ve Nesafet Kuralına Göre Belirlenmesi ..... | 22  |
| 3. Yargıtay’ın Dönemsel Olarak Kira Bedelinin Belirlenmesi Konusunda Kabul Ettiği Esaslar .....                                    | 24  |
| a. Toptan Eşya Fiyatları Endeksindeki Artışın Belli Oranda Kira Bedeline Yansıtılması.....                                         | 24  |
| b. Kira Bedelinin Taşınmazın Emlak Vergisine Esas Değerinin Yüzde Yedisinden Aşağı Olamayacağının Kararlaştırılması .....          | 26  |
| c. Kira Bedelinin Belirlenmesinde Kiralanın Konumu, Kullanılma Biçimi Ve Hak Ve Nesafet İlkesinin Uygulanması .....                | 27  |
| d. Kira Bedeli Artışına Üst Sınır Getirilmesi .....                                                                                | 28  |

|                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| e. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Geçici Madde Eklenmesi.....                                                                                                                                               | 29 |
| f. Yargıtay’ın “3+1” Formülü.....                                                                                                                                                                                  | 31 |
| 4. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un Kira Bedelinin Belirlenmesi İle İlgili Diğer Hükümleri .....                                                                                                             | 32 |
| a. Mobilyalı Kiraya Vermenin Kira Bedeline Etkisi.....                                                                                                                                                             | 32 |
| b. Yakıt Parasındaki Değişikliğin Kira Bedeline Etkisi.....                                                                                                                                                        | 33 |
| c. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un Kira Bedelleri İle İlgili Düzenlemesine Aykırı Hareket Etmenin Müeyyidesi.....                                                                                           | 33 |
| 5. 2912 ve 3151 Sayılı Kanunlar İle Getirilen Düzenlemeler.....                                                                                                                                                    | 33 |
| 6. Kira Bedelinin Belirlenmesi İle İlgili Diğer Hususlar .....                                                                                                                                                     | 35 |
| a. Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde, Kira Süresi Boyunca Kira Bedellerinin Belirli Olması Veya Kira Sözleşmesi Yenilendiği Takdirde Kira Bedelinin Hangi Oranda Arttırılacağına Sözleşmede Öngörölmüş Olması ..... | 35 |
| b. Kira Bedelinin Altın Veya Yabancı Para Üzerinden Belirlenmesi .....                                                                                                                                             | 37 |
| c. İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi .....                                                                                                                                                            | 37 |
| D. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI.....                                                                                                                           | 39 |
| 1. Genel Olarak .....                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı .....                                                                                                                                                       | 40 |
| 3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararının Uygulanacağı Dönem .....                                                                                                                                                  | 42 |
| 4. Belirlenen Kira Bedelinin İfa Zamanı.....                                                                                                                                                                       | 44 |
| 5. Belirlenen Kira Bedeline Faiz Uygulanması .....                                                                                                                                                                 | 46 |
| İKİNCİ BÖLÜM.....                                                                                                                                                                                                  | 47 |
| KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....                                                                                                                                                | 47 |
| I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI                                                                                                                                                         | 48 |
| A. GENEL OLARAK.....                                                                                                                                                                                               | 48 |
| B. KONUT KAVRAMI .....                                                                                                                                                                                             | 49 |
| C. ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI .....                                                                                                                                                                                     | 51 |
| D. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ UYGULAMA ALANINA DÂHİL EDİLEN DURUMLAR.....                                                                                                                                  | 54 |
| 1. Kullanımı Bırakılan Eşya.....                                                                                                                                                                                   | 54 |
| 2. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kira Sözleşmeleri.....                                                                                                                                                             | 55 |



|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| E. GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ TAŞINMAZ .....                                                                                         | 55 |
| II. TÜRK BORÇLAR KANUNU’NUN 344. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ .....                                               | 57 |
| A. GENEL OLARAK.....                                                                                                                  | 57 |
| B. TÜRK BORÇLAR KANUNU’NUN 344. MADDESİNİN ÖZELLİKLERİ .....                                                                          | 58 |
| C. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK HÜKÜMLERİN NİTELİĞİ .....                                                                    | 62 |
| D. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI .....                                                                                         | 63 |
| 1. Sözleşmenin Kurulması Anında Kira Bedelinin Belirlenmesi .....                                                                     | 63 |
| 2. Kira Sözleşmesinin Uzayan Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi .....                                                           | 65 |
| a. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Durumunda.....                                                                   | 65 |
| aa. Kira Sözleşmesinde Belirtilen Artış Hükümünün Geçerlilik Süresi .....                                                             | 65 |
| bb. Tarafların Anlaşmasının Üst Sınırı .....                                                                                          | 66 |
| cc. Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Artışlar .....                                                                        | 70 |
| dd. Üretici Fiyat Endeksi Oranında Düşme Olması Halinde .....                                                                         | 72 |
| b. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Durumunda.....                                                                 | 73 |
| aa. Kira Sözleşmesinde Artış Hükümü Bulunmaması .....                                                                                 | 73 |
| bb. Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulama .....                                                                        | 74 |
| cc. Üretici Fiyat Endeksinde Düşme Olması .....                                                                                       | 75 |
| c. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulama.....                                                                                 | 76 |
| 3. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ..... | 77 |
| a. Genel Olarak .....                                                                                                                 | 77 |
| b. Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesinde Esas Alınacak Kriterler .....                                                                 | 82 |
| aa. Emsal Kira Bedelleri .....                                                                                                        | 82 |
| bb. Kiralananın Durumu.....                                                                                                           | 83 |
| cc. Üretici Fiyat Endeksi .....                                                                                                       | 84 |
| dd. Hakkaniyet .....                                                                                                                  | 85 |
| 4. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırıldığı Hallerde Kira Bedelinin Belirlenmesi .....                                    | 87 |
| 5. Kira Bedelinin Para Dışında Bir Edim olarak Kararlaştırılması Halinde .....                                                        | 91 |
| E. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI .....                                                                                           | 91 |
| 1. Genel Olarak .....                                                                                                                 | 91 |

|                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Hukuki Niteliği .....                                                     | 92  |
| 3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Konusu .....                                                              | 93  |
| 4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Tarafları .....                                                           | 94  |
| 5. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı ve Kararın Etkisi .....                                     | 96  |
| a. Genel Olarak .....                                                                                              | 96  |
| b. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Halinde .....                                               | 98  |
| c. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Halinde .....                                                 | 100 |
| 6. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararı ve Sonuçları .....                                                           | 100 |
| a. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararı .....                                                                        | 100 |
| b. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararının Hukuki Niteliği .....                                                     | 102 |
| c. Belirlenen Kira Bedelinin İfa Zamanı .....                                                                      | 104 |
| 7. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....                                                                                | 105 |
| 8. Yargılama Gideri ve Vekâlet Ücreti .....                                                                        | 106 |
| III. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE<br>İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ERTELENMESİ .....                 | 108 |
| IV. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE<br>İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI ..... | 112 |
| ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....                                                                                                 | 116 |
| KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI .....                                                                                   | 116 |
| I. GENEL OLARAK .....                                                                                              | 116 |
| II. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASINDA TEMEL İLKELER .....                                                                 | 117 |
| A. AHDE VEFA İLKESİ (PACTA SUNDA SERVANDA) .....                                                                   | 117 |
| B. CLASULA REBUS SİC STANTİBUS TEORİSİ (EMPREVİZYON TEORİSİ) .....                                                 | 118 |
| C. İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ TEORİSİ .....                                                                           | 119 |
| III. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE<br>KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI .....                    | 121 |
| A. GENEL OLARAK .....                                                                                              | 121 |
| B. YARGITAY KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KİRA BEDELİNİN<br>UYARLANMASI .....                                            | 121 |
| IV. TÜRK BORÇLAR KANUNU UYARINCA KİRA SÖZLEŞMESİNİN<br>UYARLANMASI .....                                           | 124 |
| A. GENEL OLARAK .....                                                                                              | 124 |

|                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| B. HÜKMÜN NİTELİĞİ .....                                                                                         | 125 |
| C. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI.....                                                  | 127 |
| D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ ŞARTLARI.....                                                               | 128 |
| 1. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Durum Değişikliği.....                                           | 128 |
| 2. Öngörülemezlik.....                                                                                           | 132 |
| a. Öngörülemezlik Durumu.....                                                                                    | 132 |
| b. Tacirlerin Durumu.....                                                                                        | 135 |
| c. Öngörülemezlik Şartının Arandığı An .....                                                                     | 136 |
| d. Sözleşmenin Süresi .....                                                                                      | 137 |
| e. Kira Sözleşmesi Bakımından Öngörülemezlik Şartı.....                                                          | 138 |
| 3. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmaması ....                                        | 138 |
| 4. İfanın Beklenemezliği.....                                                                                    | 140 |
| 5. Borcun İfa Edilmemiş Veya İfanın Aşırı Güçleşmesinden Doğan Hakların Saklı Tutularak İfa Edilmiş Olması ..... | 143 |
| 6. Sözleşmede Veya Kanunda Değişen Koşullara İlişkin Herhangi Bir Hükmün Bulunmaması .....                       | 145 |
| a. Sözleşmede Uyarlama Hükmü Bulunması.....                                                                      | 145 |
| b. Kanunda Uyarlama Hükmü Bulunması .....                                                                        | 147 |
| V. UYARLAMA DAVASI.....                                                                                          | 149 |
| A. GENEL OLARAK.....                                                                                             | 149 |
| B. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ HÂKİMDEN TALEP EDİLMESİ ....                                                       | 149 |
| C. UYARLAMA DAVASININ HUKUKİ NİTELİĞİ .....                                                                      | 151 |
| D. UYARLAMA DAVASININ TARAFLARI .....                                                                            | 152 |
| E. SÖZLEŞMENİN YENİDEN MÜZAKERESİNİN TARAFLAR İÇİN ZORUNLU OLUP OLMADIĞI.....                                    | 153 |
| F. UYARLAMA DAVASININ AÇILMA ZAMANI .....                                                                        | 154 |
| G. UYARLAMA KARARI.....                                                                                          | 155 |
| 1. Sözleşmenin Uyarlanması.....                                                                                  | 155 |
| a. Genel Olarak .....                                                                                            | 155 |
| b. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması .....                                                                          | 157 |
| 2. Sözleşmenin Sona Erdirilmesi .....                                                                            | 162 |
| a. Genel Olarak .....                                                                                            | 162 |

|                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| b. Kira Sözleşmesinin Feshi .....                                                                    | 165 |
| aa. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi İle Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Arasındaki İlişki ..... | 167 |
| bb. Davanın Terditli Açılması.....                                                                   | 169 |
| H. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASINDA HÂKİMİN DİKKATE ALMASI GEREKEN HUSUSLAR .....                          | 170 |
| İ. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI KARARININ UYGULANMASI .....                                            | 172 |
| J. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME .....                                                                  | 172 |
| K. YARGILAMA GİDERİ VE VEKÂLET ÜCRETİ .....                                                          | 173 |
| VI. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI VE UYARLAMA DAVASI ARASINDAKİ FARKLAR.....                    | 175 |
| SONUÇ .....                                                                                          | 178 |
| KAYNAKÇA.....                                                                                        | 188 |

## KISALTMALAR

|             |                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------|
| ABD         | : Ankara Barosu Dergisi                                        |
| AÜHFD       | : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                  |
| BK          | : 818 sayılı Borçlar Kanunu                                    |
| Bkz. (bkz.) | : Bakınız                                                      |
| b.          | : bent                                                         |
| c.          | : cümle                                                        |
| C.          | : Cilt                                                         |
| E.          | : Esas                                                         |
| ÜFE         | : Üretici Fiyat Endeksi                                        |
| ET          | : Erişim Tarihi                                                |
| f.          | : fıkra                                                        |
| GKHK        | : 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun              |
| HD          | : Hukuk Dairesi                                                |
| HMK         | : 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu                        |
| HUMK        | : 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu                  |
| İBD         | : İstanbul Barosu Dergisi                                      |
| İBAM        | : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi                              |
| İBK         | : İçtihadı Birleştirme Kararı                                  |
| K.          | : Karar                                                        |
| KMK         | : 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu                              |
| m.          | : madde                                                        |
| İÜMAHD      | : İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi |
| MK          | : 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi                              |
| RG          | : Resmi Gazete                                                 |
| s.          | : sayfa                                                        |
| S           | : Sayı                                                         |
| T.          | : Tarih                                                        |
| TBK         | : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu                              |
| TBBD        | : Türkiye Barolar Birliği Dergisi                              |
| TEFE        | : Toptan Eşya Fiyat Endeksi                                    |

|      |                                        |
|------|----------------------------------------|
| TMK  | : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu       |
| TTK  | : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu      |
| TÜFE | : Tüketici Fiyat Endeksi               |
| TÜİK | : Türkiye İstatistik Kurumu            |
| vb.  | : ve benzeri                           |
| vd.  | : ve devamı                            |
| Y.   | : Yargıtay                             |
| YHGK | : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu          |
| YİBK | : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu |



## GİRİŞ

Kira sözleşmesi temlik borcu doğuran, kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerdendir. Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerden en önemlisi ve uygulamada en çok karşılaşılan sözleşme türü olarak kira sözleşmesi karşımıza çıkmaktadır.<sup>1</sup>

Kira sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümünde düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümünün birinci ayırımında "Genel Hükümler", ikinci ayırımında "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" ve üçüncü ayırımında "Ürün Kirası" olmak üzere üç bölüm halinde düzenleme yapılmıştır.

818 Sayılı Borçlar Kanunu, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle ortadan kalkmıştır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Türk Borçlar Kanunu'nun "konut ve çatılı işyeri kiraları" kapsamına alındığından Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun da 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Hakkında Kanun ile ortadan kalmıştır.

Kullanma ve yararlanma hakkı veren kira sözleşmeleri TBK'nın 299. maddesinde tanımlanmıştır. Bu hükme göre kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ve kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

---

<sup>1</sup> Acar, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2016 (Şerh), s. 65; Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, 26. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 263; Akyiğit, Ercan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 67; Aral, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2010, s. 207; Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 11. Baskı, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2015, s. 256; Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, Türk Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 363; Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı Yetkin Yayınları, Ankara, 2017 (Özel Hükümler), s 309-310; Gümüş, Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012 (Kira Sözleşmesi), s. 30; İncooğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014 (Cilt I), s. 7; Kılıçoğlu, Mustafa, Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları, Güncelleştirilmiş ve Yeniden Yazılmış 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015 (Kira Hukuku), s. 47; Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 1; Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 14. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 223; Zevkliler, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Bası, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 1995, s.107; Zevkliler Aydın/Gökyayla, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016 s. 194.

Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde düzenlenen tanımdan hareketle kira sözleşmesinin başlıca üç unsuru olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Bu unsurlar sırasıyla şunlardır:

Kira sözleşmesinin kurulabilmesinin ilk koşulu, tarafların kiralanan şeyin kira bedeli karşılığında devredilmesi hususunda anlaşmaya varmalarıdır. Kira sözleşmesi rızâ bir sözleşme olduğundan tarafların bu konuda anlaşmaya varmaları yeterli olup kiralananın kiracıya teslimi, sözleşmenin kurulması için zorunlu değildir. Önemli olan, tarafların iradelerinin karşılıklı ve birbirine uygun olmasıdır.<sup>2</sup>

Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru, TBK m. 299'dan açıkça anlaşılacağı üzere, bir şeyin kullanılmasının veya yararlanılmasının kiracıya bırakılmasıdır. Türk Borçlar Kanunu'ndaki genel tanımdan hareketle, adi kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kiralarda bir eşyanın kullanılmasının bırakılması söz konusu iken, ürün kirasında o eşyadan yararlanma hakkı da kiracıya bırakılmaktadır.<sup>3</sup> Kira sözleşmesine konu eşyanın kullanma ve yararlanma hakkının bırakılması için kiralanan şeyin zilyetliğinin kiracıya devri gerekir.<sup>4</sup>

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir.<sup>5</sup> Kiraya verenin asli borcu kira konusunun kiracıya devri iken, kiracının asli borcu ise kira bedelinin ödenmesidir.<sup>6</sup> Kira bedelinin ödenmesi, sözleşmenin esaslı unsurunu ve kiracının asli yükümlülüğünü oluşturmaktadır. Nitekim bu husus TBK'nın 313. maddesinde açıkça belirtilmiştir. Hükme göre, kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiralananın taşınır ya da taşınmaz, konut ya da işyeri olup olmadığına bakılmaksızın kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür.

Kira bedeli, kira sözleşmenin esaslı unsurlarındandır. Bu nedenle tarafların kullanma veya yararlanma karşılığında bir kira bedeli ödenmesini kararlaştırmaları

---

<sup>2</sup> Acar, Şerh, s. 90-91; Akıntürk/Ateş, s. 263; Aral, s. 208; Aydoğdu/Kahveci, s. 368; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Feyzioğlu, Feyzi Necmettin, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, 3. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978, s. 403; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 36; İnceoğlu, Cilt I, s. 11 vd.; Tandoğan, s. 11; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Zevkliler/Gökyayla, s. 220.

<sup>3</sup> Aral, s. 209; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; İnceoğlu, Cilt I, s. 11; Tandoğan, s. 12; Zevkliler/Gökyayla, s. 225.

<sup>4</sup> Aral, s. 209; Gümüş, Kira Sözleşmesi s. 34; İnceoğlu, Cilt I, s. 11; Zevkliler/Gökyayla, s. 226.

<sup>5</sup> Aral, s. 207; Yavuz/Acar/Özen, s. 223; Zevkliler/Gökyayla, s. 193.

<sup>6</sup> Acar, Şerh, s. 87; Akyiğit, s. 101; Aral, s. 209; Aral/Ayrancı, s. 212; Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Burcuoğlu, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993 (Tahliye), s. 212; Eren, Özel Hükümler, s. 320; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; İnceoğlu, Cilt I, s. 12; Tandoğan, s. 14; Yavuz/Acar/Özen, s. 227; Zevkliler/Gökyayla, s. 226.



gerekir. Taraflarca kira bedelinin ödenmesinin kararlaştırılmaması halinde kira sözleşmesi kurulmuş olmaz.<sup>7</sup> Kira bedeli miktarının kira sözleşmesinde belirlenmiş olması zorunlu olmayıp, kira bedelinin belirlenebilir olması da sözleşmenin kurulması için yeterli görölmektedir.<sup>8</sup> Kira bedeli Türk Lirası üzerinden kararlaştırılabileceği gibi yabancı para üzerinden de kararlaştırılabilir.<sup>9</sup>

Ayrıca kira bedelinin para dışında başka bir edim olarak kararlaştırılması mümkündür. Dolayısıyla kiralananı kullanım hakkının sadece para karşılığında kazanılması şart değildir. Örneğin, kiracının kiralanan işyerinde belirli günlerde çalışması veya kiraya verenin gıda, yakıt gibi ihtiyaçlarını karşılaması konusunda taraflar anlaşabilir.<sup>10</sup> Doktrinde kira bedelinin paradan başka bir edim olarak kararlaştırılması halinde, sözleşmenin karma sözleşme olduğu kabul edilmektedir.<sup>11</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda "ücret" ifadesine yer verilmiş iken Türk Borçlar Kanunu'nda "kira bedeli" ifadesine yer verilmesi, kira bedelinin para olarak kararlaştırılması zorunluluğunun ortadan kalktığını göstermektedir.<sup>12</sup> Yargıtay da kira bedelinin para yerine altın olarak belirlenebileceğini kabul etmiştir.<sup>13</sup> Kira bedelinin tek seferde ödeneceği kararlaştırılabileceği gibi dönemlik edimler halinde ödenmesi de kararlaştırılabilir.<sup>14</sup>

Kira sözleşmesinin kurulduğu anda taraflar sözleşme serbestisi gereği kira bedelini özgürce belirleyebilir. Ancak sözleşmenin yenilenmesi halinde yeni dönem kira bedelinin belirlenmesine yönelik Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce bir hüküm bulunmamaktaydı.

Hukuk sistemimizde çeşitli dönemlerde kira bedelinin artırılmasını engelleyen ve artırımı sınırlayan kanun hükümleri getirilmiştir. Hızlı nüfus artışı, köyden kente göç,

<sup>7</sup> Aral, s. 210; Doğan, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011 (Sona Erme), s. 8; İnceoğlu, Cilt I, s. 15; Yavuz/Acar/Özen, s. 227.

<sup>8</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34-35; İnceoğlu, Cilt I, s. 14; Yavuz/Acar/Özen, s. 227.

<sup>9</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; İnceoğlu, Cilt I, s. 12; Yavuz/Acar/Özen, s. 228; Zevkliler/Gökyayla, s. 226.

<sup>10</sup> Gökyayla, Emre, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, Yıl 2013 (Kira Bedelinin Belirlenmesi), s. 43.

<sup>11</sup> Acar, Şerh, s. 89; Akyiğit, s. 49; Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Aral, s. 209; Aral/Ayrancı, s. 259; Burcuoğlu, Tahliye, s. 9; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 43; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; İnceoğlu, Cilt I, s. 12; Yavuz/Acar/Özen, s. 228.

<sup>12</sup> Burcuoğlu, Haluk, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul, 2008 (Tasarı), s. 20; İnceoğlu, Cilt I, s. 13.

<sup>13</sup> YHGK 17.06.1988 T. 1986/267 E. 1988/517 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 01.07.2017).

<sup>14</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 387; Yavuz/Acar/Özen, s. 228.

ailelerin bölünerek çekirdek aile kavramının yerleşmesi konut sıkıntısı yaratmıştır. Yine ticaret ve sanayinin gelişmesine bağlı olarak işyeri sıkıntısı da baş göstermiştir. Bu ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak yapılaşma oranı artmasına rağmen ihtiyaç istenilen düzeyde karşılanamamıştır. Dolayısıyla ihtiyaç artışına paralel düzeyde konut ve işyeri arzı sağlanamamış ve ekonomik göstergelerden daha yüksek oranda kira bedelinde artışlar yaşanmıştır. Bu durum da kiraya veren ve kiracı arasındaki menfaatler dengesinin kiracı aleyhine değişmesine neden olmuştur. Bu nedenle kira sözleşmesinde güçsüz konumda bulunan kiracıyı korumak amacıyla düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Hukukumuzda kiraya verenin kira bedelini tek taraflı artırma yetkisinin bulunmaması, kira sözleşmesinin süresinin bittiğinden bahisle kira sözleşmesini feshetme imkânının bulunmaması ve yenilenen kira döneminde kira bedelinin artırılmasına yönelik bir düzenlemenin de bulunmaması sebebiyle yenilenen kira döneminde kira bedelinin belirlenmesi sorunu ortaya çıkmıştır.

Ülkemizde zaman içerisinde kira bedelinin artırılmasını sınırlandıran ya da engelleyen düzenlemeler yapılmıştır. Kira sözleşmesinin güçsüz tarafı olan kiracıyı koruma amaçlı olarak 1955 yılında yürürlüğe giren Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kira bedelindeki artışları sınırlandıran 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi'nin 1963 tarihli kararı ile iptal edilmesi üzerine yenilenen kira döneminde kira bedelinin belirlenmesine yönelik hukuk sistemimizde boşluk oluşmuştur. Bu boşluk da 01.07.2012 tarihinde Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesine kadar Yargıtay içtihatları ile doldurulmuştur.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmesinden sonra Yargıtay içtihatları ile gelişen kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar, farklılıklarına rağmen Türk Borçlar Kanunu kapsamında düzenlenmiştir. Kanun koyucu kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esasları Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlemiştir. Ancak bu düzenlemeyle birlikte kiracıların Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 344. maddesinin Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanmayacağı hükmü getirilmiştir.

Öte yandan kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durum sonucunda edimler arasında aşırı dengesizlik ortaya çıkması mümkündür. Bu durumda işlem temelinin çökmesi teorisinden hareketle sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilir. Ancak 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda bu konuda genel bir hüküm bulunmamaktaydı. Sözleşmenin kurulduğu andan sonra ortaya çıkan olağanüstü durum karşısında kira sözleşmesinin uyarlanması Yargıtay içtihatlarıyla mümkün hale gelmiştir. Nitekim Yargıtay içtihatları ve doktrindeki görüşler dikkate alınarak Türk Borçlar Kanunu’nun 138. maddesi ile sözleşmenin uyarlanması kanunda yerini bulmuştur.

Çalışmamızın amacı uygulamada en çok karşılaşılan sorunlardan biri olan kira bedelinin belirlenmesi ve uyarlanması konusunun incelenmesidir. Çalışmamız sadece Türk Borçlar Kanunu’nun kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen 344. ve 345. maddeleri ile aşırı ifa güçlüğüne düzenleyen 138. maddesi ile sınırlandırılmamıştır. Bununla birlikte Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde kira bedelinin belirlenmesine ve kira sözleşmesinin uyarlanmasına yönelik Yargıtay’ın benimsediği ilke ve prensipler de incelenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu’nun kira bedelinin belirlenmesine yönelik 344. maddesinin erteleme kapsamına alınmasının sonucu olarak, hukukumuzda kira bedelinin belirlenmesine yönelik ikili bir uygulama bulunmaktadır. Erteleme hükmü dolayısıyla kiracıların tacir veya özel ya da kamu hukuku tüzel kişisi olduğu işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesinde TBK m. 344 hükmü uygulanmayıp Yargıtay’ın belirlediği esaslar uygulama alanı bulacaktır. Buna karşılık konut ve kiracının tacir olmadığı işyeri kiralarında TBK m. 344 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Kira bedelinin belirlenmesine yönelik bu ikili uygulamanın daha iyi anlaşılması açısından Yargıtay’ın kira bedelinin belirlenmesine yönelik ilke ve esasları da çalışmamızda incelenmiştir.

Ayrıca Türk Borçlar Kanunu’nun “Aşırı İfa Güçlüğü” başlığını taşıyan 138. maddesi yeni bir hüküm olup Türk Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümler bölümünde düzenlenmiştir. Aşırı ifa güçlüğüne ilişkin TBK’nın 138. maddesi genel hüküm niteliğinde olduğundan tüm sözleşmeler için uygulama alanı bulmaktadır. Çalışmamızda ise TBK’nın 138. maddesinin kira sözleşmelerindeki uygulamasına yer verilmiştir.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, kira bedelinin sınırlandırılmasının tarihi gelişimi üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer alan kira bedelini sınırlayan hükümlere ve bu hükümlerin Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmesine yer verilmiştir. Devamında Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile oluşan boşluğun nasıl doldurulduğu, kira bedelinin belirlenmesinin esasları, Yargıtay'ın dönemsel içtihatları ile kira bedelinin nasıl belirlendiği ayrıntılı olarak incelenmiştir. Bu dönemde kira bedelinin belirlenmesi davasının şartları ve davanın açılma zamanı da incelenmiştir.

İkinci bölümde, Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği düzenlemeler ile kira bedelinin belirlenmesi konusu üzerinde durulmuştur. Bu bölümde öncelikle konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanından söz edilmiş, akabinde Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi kapsamında kira bedelinin belirlenmesi ayrıntılı olarak incelenmiştir. Ayrıca kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin ertelenmesi ve zaman bakımından uygulanması inceleme konusu yapılmıştır. Son olarak kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma zamanı ve mahkeme kararının uygulanması incelenmiştir.

Üçüncü bölümde ise, kira sözleşmesinin uyarlanması konu edilmiştir. Bu bölümde sözleşmenin uyarlanması konusunda temel ilkelerden bahsedilmiş ve 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay içtihatlarıyla sözleşmenin uyarlanması konusu incelenmiştir. Akabinde Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde düzenlenen aşırı ifa güçlüğü hükmünün şartları ayrıntılı olarak incelenmiş ve bu şartların kira sözleşmesindeki görünümü belirtilmiştir. Son olarak bu bölümde uyarlama davasının şartları ve dava sonucunda verilecek hükümler güncel Yargıtay kararları ile incelenmiştir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

#### I. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesinin tarafları sözleşmenin kurulması sırasında sözleşme serbestisi ilkesi gereği kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Bu serbestinin istinasını gabin hükümleri oluşturur. Kiracının gabin dışında, sözleşmenin kurulması sırasında kararlaştırılan kira bedeline itiraz etmesi mümkün değildir.<sup>15</sup>

Hukuk sistemimizde kiraya verene kira bedelini tek taraflı olarak arttırma yetkisi verilmemiştir. Kira bedelinin kiraya veren tarafından tek taraflı olarak arttırılacağı yönünde sözleşmeye hüküm konulması halinde, sözleşmeye konulan bu hüküm geçersiz olur. Ayrıca yürürlükten kalkan GKHK'nın 11. maddesi uyarınca belirli süre önce bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirmeye yetkisi kiracıya tanınmıştır. Kiraya verenin sözleşme süresi bittiğinden bahisle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı bulunmamaktadır.

Türk hukukunda, kiraya verene kira bedelini tek taraflı olarak arttırma yetkisi verilmemesi ve kiraya verene sözleşme süresinin bittiği gerekçesiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı tanınmaması, yenilenen kira döneminde kira bedelinin nasıl belirleneceği sorununu ortaya çıkarmıştır. Kira bedelinin arttırılacağı oran bakımından tarafların anlaşamaması halinde kira bedelinin belirlenmesi davası açılması gerekir.

Çalışmamızın bu bölümünde kira bedelinin belirlenmesi sorununun ortaya çıkışı, kira bedelinin belirlenmesinin tarihsel gelişimi ve bu yönde Yargıtay'ın oluşturduğu içtihatlar incelenecektir. Bu konu Türk Borçlar Kanunu'na getirilen düzenlemenin hukuki temelini anlamak açısından önemlidir. Ayrıca aşağıda detaylı anlatılacağı üzere, Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerinin erteleme hükümleri kapsamında olması nedeniyle uygulanacak hukuk açısından bu konunun üzerinde durulması gerekir.

---

<sup>15</sup> Akyiğit, s. 151; Aral, s. 211; Aral/Ayrancı, s. 260; Aydoğdu/Kahveci, s. 592; Yavuz/Acar/Özen, s. 228.

Türk Hukuk tarihinde kira bedellerini sınırlayan ve kiraya veren ile kiracı arasındaki ilişkileri düzenleyen ilk kanun, Birinci Dünya Savaşı sırasında kabul edilmiş ve uygulama süresi kısa olan “Sükena İçin İcar Ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedalatı Hakkında Kanun”dur.<sup>16</sup>

İlerleyen dönemlerde 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile birlikte taraflar kira bedelini, gabin ve irade bozuklukları ile ilgili hükümlere bağlı olmakla birlikte serbestçe tayin edilebiliyordu. İkinci Dünya savaşı sırasında yaşanan ekonomik bunalım ve konut yetersizliği karşısında, kiraya verene göre zayıf konumda olan kiracıları korumak için 3780 sayılı Milli Koruma Kanunu’nun 30. maddesi ile kira bedelleri 1939 rayiçleri üzerinden dondurulmuştu. Bu düzenleme ile serbestlik ilkesi ortadan kaldırılarak kira bedellerinde, 1939 yılındaki belirli ve emsaline göre takdir edilecek bedel üst sınır olarak kabul edilmişti.<sup>17</sup> Ancak zaman içinde bahsi geçen hüküm işlevselliğini yitirmiştir. Bu nedenle 3954 sayılı Milli Koruma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Kanun, 4180 sayılı Milli Koruma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun, 4648 sayılı Milli Koruma Kanununun Değiştirilmesine ve Ek Maddeler Çıkarılmasına Dair Kanun ve 5020 sayılı Milli Koruma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile kira bedellerine bazı zam usulleri ve istisnai olarak tahliye sebepleri kabul edilmişti.<sup>18</sup> Ayrıca kalorifer bulunan yapılarda yakıt fiyatlarında meydana gelen değişiklikleri kira bedellerine yansıtma imkânı tanıyacak hükümler getirilmişti.<sup>19</sup>

1947 yılında yürürlüğe giren 5020 sayılı Milli Koruma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun<sup>20</sup> ile kanunun yürürlük tarihinden sonra yapılan veya yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi taraflara bırakılmıştı. Bu kanun ile kira bedellerinin belirlenmesinde serbestlik ilkesi ilk defa kabul edilmişti.<sup>21</sup>

1953 yılında yürürlüğe giren 6084 sayılı Milli Koruma Kanununun Tadili Hakkında Kanun ile 1939 yılında belirlenen kira bedellerine meskenlerde yüzde yüz,

<sup>16</sup> Olgaç, Senai, Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968, s. 51; Tandoğan, s. 18.

<sup>17</sup> Feyzioğlu, s. 418.

<sup>18</sup> Tandoğan, s. 18; Olgaç, s. 51.

<sup>19</sup> Tandoğan, s. 18.

<sup>20</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6543.pdf> ET: 14.10.2017.

<sup>21</sup> Tandoğan, s. 18.

meskenler dışında yüzde iki yüz zam yapılması öngörülmüştür. Yine aynı kanun 1955 yılından itibaren tarafların herhangi bir kısıtlamaya tabii olmaksızın kira bedellerini serbestçe belirlemelerini kabul etmişti.<sup>22</sup>

Ancak bu dönemde görülen hızlı nüfus artışı, köyden kente göç, ailelerin bölünerek çekirdek aile kavramının yerleşmesi konut sıkıntısı yaratmıştır. Yine ticaret ve sanayinin gelişmesine bağlı olarak işyeri sıkıntısı da baş göstermiştir. Bu ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak yapılaşma oranı artmasına rağmen ihtiyaç istenilen düzeyde karşılanamamıştır. Ayrıca 6084 sayılı Milli Koruma Kanununun Tadili Hakkında Kanun kira bedelinin belirlenmesinde serbestlik uygulaması ile taşınmaz kira bedellerinin artırılması sonucunda fiyat kararlılığının olumsuz yönde etkileneceği ve ülkede ekonomik kriz yaratacağı tespit edilmiştir. Bununla birlikte 5020 sayılı Kanun ile bir kısım kiralar dondurulmuş, bir kısım ise serbest bırakılmıştır. Bu kanunların getirdiği hükümlerin sakıncaları da giderilmek istenmiştir. Tüm bu sebepler göz önünde bulundurularak 01.06.1955 tarihinde kira bedellerini 1953 yılının rayiç bedelleriyle donduran ve kiraya veren açısından tahliye sebeplerini kısıtlayan 6750 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.<sup>23</sup> Konunun daha iyi kavranması açısından Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulama alanı ve kira bedelini sınırlayan hükümlerin incelenmesi gerekir.

## **II. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

### **A. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN UYGULAMA ALANI**

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1. maddesinde “*Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralalmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur. (2)Mabetler*

---

<sup>22</sup> Tandoğan, s. 18.

<sup>23</sup> Tandoğan, s. 19.

*kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz.”* denilerek kanunun uygulama alanı belirlenmiştir.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un uygulanabilmesi için kira sözleşmesine konu taşınmazın belediye teşkilatı sınırları içinde ya da iskele, liman veya istasyonlarda bulunması gerekir. Belediye teşkilatı bulunmayan yerdeki taşınmazların kirası GKHK’nın uygulama alanına girmiyordu. Ancak kira sözleşmesi yapılırken sözleşmenin yapıldığı yer belediye teşkilatı bulunmayan veya liman, iskele, istasyon olmayan yer iken, sonradan belediye teşkilatı kurulması veya liman, iskele veya istasyon yapılması halinde, bu kira sözleşmesinin GKHK’nın uygulama alanı içerisinde olduğu kabul edilmiştir.<sup>24</sup>

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un uygulama alanında sayılabilmesi için taşınmazın musakkaf bir taşınmaz olması gerekirdi. Bundan anlaşılması gereken taşınmazın üstünün örtülü bulunması ve duvar ile çevrili olmasıdır.<sup>25</sup> Taşınmazın üstünün örtülü olması GKHK’nın uygulama alanına girebilmesi için yeterlidir. Taşınmazın belirli bir inşa tarzıyla yapılmış olması ve bir çatısının bulunması zorunlu değildir.<sup>26</sup> Ayrıca taşınmazın tapu kütüğüne kayıtlı olması da GKHK’nın uygulanması açısından zorunlu değildir.<sup>27</sup>

Sürekli kalmak maksadı olmaksızın arsa üzerine yapılan kulübe ve baraka gibi yapıların GKHK kapsamında olup olmadığı konusunda Yargıtay birbirine zıt kararlar vermiştir. Önceleri bu yapıların kiralamalarında GKHK hükümlerinin uygulanacağına karar vermiş iken<sup>28</sup>, daha sonra bu yapıların kiralanmasında GKHK hükümlerinin uygulanmayacağına karar vermiştir.<sup>29</sup> Doktrinde, bu uygulamanın zayıf durumda olan kiracının korunması ilkesine aykırı olduğu iddia edilmiş<sup>30</sup> ve taşınır yapılara da GKHK’nın uygulanması gerektiği savunulmuştur.<sup>31</sup>

<sup>24</sup> Tandoğan, s. 21; Olgaç, s. 50.

<sup>25</sup> Akıncı, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHDF, C. 57, S. 3, 2008, s. 39; Doğan, Sona Erme, s. 31; Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, İzmir, 2013 (Uygulama Alanı), s. 1207, Tandoğan, s. 19.

<sup>26</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1208.

<sup>27</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1212; Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008 (Özel Hükümler 2008), s. 310.

<sup>28</sup> Y. 6. HD. 16.01.1956 T. 1956/247 E. 1956/202 K. (Olgaç, s. 56).

<sup>29</sup> Tandoğan, s. 20, dipnot (62a).

<sup>30</sup> Arpacı, Abdulkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s. 40.

<sup>31</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 19; Gümüş, Özel Hükümler 2008, s. 310.



Taşınmazın musakkaf niteliğinin hangi tarih itibariyle bulunması gerektiği önem taşımaktadır. Doktrinde, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulama alanına girebilmesi için sözleşmenin kurulduğu anda taşınmazın musakkaf niteliğinde olması gerektiği ifade edilmiştir. Sözleşmenin kurulmasından sonra taşınmazın niteliğinde değişiklik olması, uygulanması gereken hükümlerin değişmesi sonucunu doğurmayacağı kabul edilmiştir.<sup>32</sup> Yargıtay da, arsa olarak kiralanmış bir taşınmaz üzerine baraka ya da bina yapılmış olması halinde, akdedilen kira sözleşmesinin GKHK hükümlerine tabii olmadığını kabul etmiştir.<sup>33</sup>

Üzerinde bina ya da üstü örtülü taşınır bulunmayan bağ, bahçe ve bostanlara ilişkin akdedilen kira sözleşmeleri de GKHK'nın kapsamı dışında kalır. Plaj, çay bahçesi, açık hava sineması, akaryakıt istasyonu olarak kiralanmış arsa vasfındaki taşınmazların üzerine zorunlu yapıların yapılması bu taşınmazları musakkaf durumuna getirmemektedir. Bu nedenle buna yönelik yapılan kira sözleşmeleri de GKHK'nın uygulama alanı dışında kalır.<sup>34</sup> Dolayısıyla GKHK'nın 1. maddesine göre, üzerinde bina olmayan arazi ve bahçeler ile belediye teşkilatı bulunmayan yerlerdeki taşınmazların kiralanmasında 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.<sup>35</sup>

Gecekondu için yapılan kira sözleşmesine GKHK hükümleri uygulanması gerektiği kabul edilmiştir. Gecekonducuların bunları yapan kişilerce kendi arsası üzerine yapılması ya da başkasının arsası üzerine yapılması, GKHK hükümlerinin uygulanması açısından önemli değildir.<sup>36</sup>

GKHK m. 1/f.2 hükmü uyarınca, mabetlerin kiraya verilmesi ve ibadethane dışında herhangi bir iş için kullanılması yasaklanmıştır.<sup>37</sup> Ancak Yargıtay, ibadethaneye gelir getirmek amacıyla inşa veya tahsis edilen taşınmazların GKHK'nın uygulama alanı içinde olduğunu kabul etmiştir.<sup>38</sup>

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanması yönünden gayrimenkulün mesken ya da işyeri olarak kiralanmasının bir önemi bulunmamaktadır.<sup>39</sup> Bununla birlikte Yargıtay, genellikle hâsılat kirasına verilen taşınmazları GKHK'nın uygulama

<sup>32</sup> Arpacı, s. 42; Doğan, Sona Erme, s. 35; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1208.

<sup>33</sup> YHGK 08.04.1964 T. 879 E. 301 K.; Y. 6. HD. 12.12.1959 T. 9129 E. 9569 K. (Olgaç, s. 57).

<sup>34</sup> Tandoğan, s. 20; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1207.

<sup>35</sup> Aral, s. 212.

<sup>36</sup> Olgaç, s. 57-59; Tandoğan, s. 21.

<sup>37</sup> Tandoğan, s. 20.

<sup>38</sup> Y. 6. HD. 05.03.1992 T. 1992/2875 E. 1992/32958 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 18.10.2017); Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1213.

<sup>39</sup> Aral, s. 212.

alanı dışında bırakmıştır. Ayrıca devlet memurlarına tahsis edilen lojmanların Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulama alanı kapsamında olmadığı ifade edilmiştir.<sup>40</sup>

## **B. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN KİRA BEDELİNİ SINIRLAYAN HÜKÜMLERİ**

01.06.1955 tarihinde yürürlüğe giren Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili iki madde içermekteydi. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kira bedelinin sınırlandırılmasına yönelik hükümleri aynen şöyle idi:

**“Madde 2 – A)** Birinci maddede yazılı yerlerdeki gayrimenkullerin kiraları 1939 yılı kiralarına, meskenlerde %200, meskenlerden gayri yerlerde %400 zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

**B)** 1939 yılı kira bedelleri mukavele ile belli olmayan veya 1939 yılından sonra kiraya verilmeğe başlanan yahut kullanım tarzı tamamen değiştirilerek kiralanan gayrimenkullerin kira bedelleri Belediye encümenlerince 1939 yılı rayici esas alınarak o mahal veya semtteki mümasillerine göre takdir edilen kira bedellerine yukarıdaki nisbetlerde zamlar yapılmak suretiyle taayyün eder.

**C)** 1939 yılından sonra inşa edilen veya asli heyeti tevsi ve tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş gayrimenkullerin kira bedelleri; Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisafi iradları nazara alınarak tesbit edilen kiralarına meskenlerde %100, meskenlerden gayri yerlerde %200 zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

Şu kadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralar üçüncü maddedeki emsal gayrimenkullerin kiralarını geçemez.

**Madde 3- A)** Birinci maddede yazılı yerlerde 24.2.1947 tarihinden sonra inşa olunan gayrimenkullerin kira bedelleri 12.5.1953 tarihinde mevcut yazılı veya sözlü mukavele ile belli miktarı geçemez.

**B)** 12.5.1953 tarihindeki kira bedelleri yazılı veya sözlü mukavele ile belli olmayan veya bu tarihten sonra kiraya verilmeğe başlanan yahut kullanım tarzı tamamen

---

<sup>40</sup> Aral, s. 212; Tandoğan, s. 21.

*değiştirilerek kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedelleri o mahal veya semtteki mümasillerinin 12.5.1953 tarihindeki kiralarna göre Belediye Encümenlerince takdir edilir. 6054 sayılı kanunun neşrinden sonra inşa edilen gayrimenkullerle bundan sonra inşa edilecek veya yeniden kiralanacak gayrimenkullerin ve mezkûr kanun hükümlerine müsteniden hükmen ve her ne suretle olursa olsun tahliye edilmek suretiyle serbestçe kiralanın gayrimenkullerin kira bedellerinin tayininde de bu madde hükümleri tatbik olunur.*

*C) Kiraların tayininde mümasilleri bulunmayan gayrimenkullerin kira bedelleri, o gayrimenkullerin hali hazır durum, mevkileri nazara itibare alınarak belediye encümenlerince tatbik olunur.”*

GKHK’nın 2. ve 3. maddeleri uyarınca, kira bedellerinin belirlenmesinde iki tarih esas alınmıştır. Bunlardan biri 1939 yılına ait kira rayıcı, diğeri ise 1953 yılına ait kira rayicidir. Nitekim 6570 sayılı Kanun kapsamına giren kira bedelleri 12.05.1953 tarihli rayice göre dondurulmuştur. GKHK uyarınca 1939 yılı rayicine tabi kiralarda belli oranda artış yapılması kabul edilmesine rağmen, 1953 yılı kira rayiçleri üst sınır olarak kabul edilmiştir.<sup>41</sup> GKHK’nın yürürlüğe girmesiyle birlikte kira bedelinin belirlenmesinde yetki belediye encümenlerine bırakılmıştır.<sup>42</sup> GKHK’nın 2. ve 3. maddeleri uyarınca, kira bedellerinin belirlenmesi açısından gayrimenkuller dört grupta toplanmıştır. Bu taşınmazlar aşağıda incelenmiştir.

## **1. 1939 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedelleri**

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a göre 1939 yılından önce inşa edilmiş taşınmazlar yönünden, bu taşınmazların 1939 yılından önce kiralanmaları halinde, 1939 yılı kira bedellerine<sup>43</sup> konutlarda yüzde iki yüz, konutlardan başka yerlerde yüzde dört yüz zam yapılması kabul edilmiştir.<sup>44</sup>

1939 yılından önce inşa edilmiş taşınmazların 1939 yılından sonra kiralanması ya da 1939 yılından önce kiralanmakla birlikte kullanım tarzı değiştirilmiş ise, belediye

<sup>41</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 320.

<sup>42</sup> Burcuoğlu, Haluk, Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa Gerekçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2001 (Kira Tespit Davaları), s. 7.

<sup>43</sup> Bu konudaki düzenlemeler için bkz. Birinci Bölüm, I.

<sup>44</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 7.

encümenleri tarafından 1939 yılı rayicine dayanılarak o yer ve semtteki benzerlerine göre takdir edilen kira bedeline konutlarda yüzde iki yüz, konut dışı yerlerde yüzde dört yüz zam yapılarak tespit edilmesi kabul edilmiştir.<sup>45</sup>

Kanunda belirtilen bu oranlar üst sınır olup aynı zamanda bir sınırlama daha getirilmiştir. Bu usule göre tespit edilen kira bedellerinin, 1953 yılı rayiç kira bedelinden yüksek olmaması gerekiyordu.<sup>46</sup>

## **2. Bina Vergisi Esasına Tabi Kira Bedeller**

1940 - 1947 yılları arasında inşa edilen ya da esaslı tadilattan geçen binalar bakımından, Bina Vergisi Kanunu'na göre tahakkuk eden gayri safi iratları dikkate alınarak belirlenen kira bedellerine konutlarda yüzde yüz, konuttan başka yerlerde yüzde iki yüz zam yapılması öngörülmüştür. Ancak bu yöntemle belirlenen kira bedelleri benzer nitelikteki taşınmazların 1953 rayicinden yüksek olamayacağı kabul edilmiştir.<sup>47</sup>

## **3. 1953 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedelleri**

24.02.1947 tarihinden sonra inşa edilen taşınmazlar ile inşa tarihi ne olursa olsun ilk kez 12.05.1953 tarihinden sonra kiralanan veya kullanım tarzları değiştirilen binalar için kira bedellerinin, 12.05.1953 tarihinde mevcut olan kira sözleşmesindeki bedelin ya da belediye encümenleri tarafından emsallerine göre tespit edilen 1953 yılı Mayıs ayı kira bedelinin dondurulması suretiyle tespit edilmesi gerektiği kabul edilmiştir.<sup>48</sup>

Bu grup 24.02.1947'den sonra inşa edilen bütün taşınmazlar ile inşa tarihine bakılmaksızın ilk defa 12.05.1953 tarihinden sonra kiraya verilen veya kullanım vasfı değiştirilen taşınmazları kapsamaktaydı. Ayrıca bu gruba 6084 sayılı Milli Koruma Kanununun Tadili Hakkında Kanun'la serbest rejime kavuşmuş olan kira sözleşmeleri de dâhildi.<sup>49</sup>

<sup>45</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 7; Tandoğan, s. 23.

<sup>46</sup> Aral, s. 212; Yavuz/Acar/Özen, s. 320.

<sup>47</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 7; Tandoğan, s. 23.

<sup>48</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 7.

<sup>49</sup> Tandoğan, s. 23.

#### **4. Emsali Bulunmayan Taşınmazların Kira Bedelleri**

Emsali bulunmayan taşınmazların kira bedelinin belirlenmesi ise belediye encümenine bırakılmıştır. Belediye encümenine taşınmazın hâlihazır durumu ve bulunduğu konumu dikkate alarak kira bedelini belirleme yetkisi verilmiştir.<sup>50</sup>

### **C. YARGITAY İÇTİHATLARIYLA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

#### **1. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. Maddelerinin Anayasa Mahkemesi Tarafından İptal Edilmesi**

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddeleri somut norm denetimi yoluyla Anayasa Mahkemesi'nin önüne gelmiş, Anayasa Mahkemesi de 1963 yılında verdiği kararla<sup>51</sup>, GKHK'nın 2. ve 3. maddelerini Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesi, GKHK'nın 2. ve 3. maddelerini mülkiyet hakkının özüne dokunan sınırlamalar taşıdıklarından bahisle 1961 Anayasa'sının 11. ve 36. maddelerine aykırı bulmuştur.

Anayasa Mahkemesi iptal kararında, ülkemizdeki taşınmaz darlığının devam ettiği sürece kanun koyucunun kira bedeli hususunu düzenlemesinin ve kira bedelinin belirlenmesine sınırlamalar getirmesinin, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla yerinde olduğunu ve bunun kamu yararına ilişkin olduğunu belirtmiştir.<sup>52</sup> Bu prensip kabul edilmekle birlikte, 1953 yılından sonra ekonomik şartların zaman içinde yadsınamayacak biçimde değişmiş olması, bununla birlikte inşaat maliyetlerinin, bakım ve idare giderlerinin artması, Türk parasının değerinin düşmesi, bina vergilerinin yükseltilmesi ve eşya fiyatlarının artması karşısında kira bedelinin 1953 rayici üzerinde

<sup>50</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 7; Tandoğan, s. 24.

<sup>51</sup> Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 T. 1963/3 E. 1963/67 K. Sayılı kararı, (<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11416.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11416.pdf> ET: 24.07.2017).

<sup>52</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 8.

dondurulmuş olmasının haklarda ve yükümlülüklerdeki eşitlik ilkesine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.<sup>53</sup>

Öte yandan, Belediye encümenlerine kira bedelinin belirlenmesinde tanınan takdir yetkisi kesin ölçülerle sınırlandırılmamıştır. Yine belediye encümenlerince takdir yetkisinin kullanılması olumsuz sonuçlar ortaya çıkarmıştır. Bu durum da eşitlik ilkesine ve adalete aykırı bulunmuştur. Tüm bu nedenlerin vatandaşlar arasında huzursuzluk çıkardığı ve bu huzursuzluğun diğer vatandaşlar üzerinde de etkisini gösterdiği tespit edilmiştir. Bu nedenle GKHK'nın 2. ve 3. maddelerinde belirtilen sınırlamaların kamu yararını tesis etmede işlevsiz kaldıkları kabul edilmiş ve bu hükümlerin mülkiyet hakkının özünü zedelediğinin kabulü ile iptaline karar verilmiştir.<sup>54</sup>

Anayasa Mahkemesi tarafından, iptal kararının yürürlük tarihi için karar tarihinden başlayarak altı aylık süre verilmiştir. Ancak vakıflar, belediyeler ve benzeri bazı kuruluşların kiraya veren oldukları haller dışında geçici de olsa, kira bedelinin belirlenmesine yönelik düzenleme yapılmamıştır. Bundan sonra kira bedeli bir süre Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile geliştirilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 tarihli iptal kararında bu kararın yürürlüğe girmesi için karar tarihinden başlayarak altı aylık süre verilmiş olduğunu belirtmiştik. Bu iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra yapılan sözleşmelerde kira bedelinin serbestçe belirleneceği kabul edilmiştir. Ayrıca iptal kararlarının geçmişe yürümezliği ilkesi uyarınca tarafların iptal kararından önce yapılan sözleşmelerde belirlenmiş kira bedelleri ile sözleşme süresinin sonuna kadar bağlı oldukları belirtilmiştir.<sup>55</sup>

Ancak iptal kararından sonra GKHK'nın 11. maddesi<sup>56</sup> uyarınca yenilenen kira sözleşmelerinde, yürürlükte bulunan GKHK'nın 9. maddesi<sup>57</sup> karşısında yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılıp arttırılmayacağı konusunda kanunda bir boşluk olmuştur. İptal kararında belirtilen sürede kira bedelinin sınırlanması konusunda yeni düzenlemelerin yapılmaması Yargıtay'ın birbirinden farklı kararlar vermesine neden

<sup>53</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 8; Tandoğan, s. 24; Yavuz/Acar/Özen, s. 321.

<sup>54</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 9; Tandoğan, s. 25; Yavuz/Acar/Özen, s. 321.

<sup>55</sup> Tandoğan, s. 25.

<sup>56</sup> Madde 11 – *Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.*

<sup>57</sup> Madde 9 – *Kira mukavelelerinde; bu Kanunun kira bedellerinin tayinine mütaalik hususlar müstesna kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.*

olmuştur. Bu nedenle Yargıtay 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile konuya açıklık getirilmiştir.<sup>58</sup>

## **2. 18.11.1964 Tarihli 2 E. 4 K. Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları**

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmesi üzerine, iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.09.1963 tarihinden önce yapılmış veya GKHK'nın 11. maddesi uyarınca yenilenmiş kira sözleşmelerinde, yeni döneme ilişkin kira bedelinin nasıl belirleneceği hususunda Yargıtay daireleri arasında içtihat ayrılığı ortaya çıkmıştır. Bu nedenle içtihadı birleştirme yoluna başvurulmuştur.

Kurulda yapılan görüşmelerde GKHK'nın 2. ve 3. maddelerinin iptal edildiği, dolayısıyla kira bedeline ilişkin sınırlamanın kalktığından bahisle iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra başlayan kira dönemi için kiraya verenin istediği şekilde kira bedeli isteyebileceği, ihtarname tebliğine rağmen süresinde bu bedeli ödemeyen kiracıya karşı tahliye davası açılabilmesi ileri sürülmüştür.

Kurulda yapılan görüşmelerde ileri sürülen bir başka görüşe göre, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı ile GKHK'nın 9. maddesinde ayrı tutulan ve kira bedelinin belirtilmesine ilişkin bulunan sınırlandırma hükümlerinin ortadan kalktığı, bu maddedeki istisna ile ilgili kısmın uygulama yeri kalmadığı ve iptal kararının geriye yürütülemeyeceğinden bahisle kira sözleşmelerinde kiracıya karşı değişiklik yapılamayacağı yolundaki kanun hükmünün kira bedeli hakkında da uygulanacağı ve kiraya verenin artık sözleşmede belirtilen kira bedelinin arttırılmasını isteyemeyeceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla GKHK'nın 11. maddesi uyarınca kira sözleşmesinin, kira bedeline ilişkin hükümle beraber, aynı şartlarla bir yıl uzaması gerektiği belirtilmiştir.

İleri sürülen bir diğer görüşe göre, GKHK'nın 2. ve 3. maddeleri iptal edildiğinden ve kira bedelini sınırlayan bir hüküm kalmadığından GKHK'nın 11. maddesinin kira bedeli için uygulanmayacağı ifade edilmiştir. Yenilenen yeni kira döneminde kira bedelinin serbestçe belirleneceği kabul edilmiş ancak bu hakkın kötüye

---

<sup>58</sup> Tandoğan, s. 25-26.

kullanılmasını tehlikeye düşüreceğinden kiraya verenin mahkeme aracılığıyla yeni dönem için kira bedelini tespit ettirmesi gerektiği ileri sürülmüştür.

Ayrıca bahsi geçen hükümlerin iptal edilmesi üzerine GKHK'da bir boşluk meydana geldiği ve bu boşluğun MK 1. maddesi uyarınca doldurulması gerektiği ileri sürülen bir diğer görüştür.

Sonuçta İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararını kanunda boşluk olduğu temeline dayandırmaya karar vermiştir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, yenilenen kira dönemi konusunda kira bedelinin belirlenmesi hususunu bir kanun boşluğu olarak kabul etmiştir. Bu boşluğun kanun koyucu tarafından doldurulmadığından hâkim tarafından MK m.1<sup>59</sup> hükmündeki esaslar dâhilinde doldurulması gerektiği kabul edilmiştir. Dolayısıyla hâkimin önüne gelen olayda, kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak ise ona göre kural koyması ve buna göre hüküm tesis etmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Yargıtay, bu konuda kiraya verenin istediği kira bedelini talep edebileceği ilkesine dayanmasını kabul etmemiştir. Zira böyle bir uygulamanın, tahliye isteyen kiraya verenin fahiş kira bedeli talep ederek kiracının tahliyesini sağlayacağı ve bu durumun da Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un tahliyeyi sınırlayan hükümlerini uygulamaz hale getireceği sonucuna varılmıştır. Ancak tahliyeyi sınırlayan hükümlerin iptal kararı kapsamı dışında bırakıldığı ve olduğu gibi uygulanması gerektiği belirtilmiştir.<sup>60</sup>

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinin kira süresi için tarafları bağladığını kabul etmiştir. İptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki döneme ait kira bedelinin tartışma konusu olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla iptal kararının geçmişte kalan kira bedelleri için değil, gelecekteki kira bedelleri için uygulanması gerektiği ifade edilmiştir. Kira sözleşmesinin yenilenmiş olmasının kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin istisnayı ortadan kaldırmadığı belirtilerek, iptal kararı ile bu konuda yasada bir hüküm kalmadığından, kira sözleşmesinin hâkimin yapacağı sınırlama ile yenileneceği kabul edilmiştir.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, MK m.1 uyarınca kira bedelinde sınırlama yapılırken nasıl bir yöntem izlenmesi gerektiği de ifade edilmiştir. Kararda

<sup>59</sup> Madde 1: Kanun, lafziyle ve ruhiyle temas ettiği bütün meselelere mer'idir. Hakkında kanuni bir hüküm bulunmayan meselede hâkim örf ve adete göre, örfü adet dahi yok ise, kendisi vazı kanun olsaydı bu meseleye dair nasıl bir kaide vazedecek idiye ona göre hükmeder.

Hâkim hükümlerinde, ilmi içtihatlardan ve kazai kararlardan istifade eder.

<sup>60</sup> Yavuz/Acar/Özer, s. 321-322.



“...4 - Hâkim, Medeni Kanunun 1. maddesi uyarınca sınırlandırmayı yaparken kiralananın birlikişilerce biçilecek rayiç kirasını esas alacaktır. Gerçekten, akit, kira parası belli olmayan bir akit haline gelmiştir. Özünde, kira parası, akdin esaslı unsurlarından olduğu için, bu karar üzerinde, tarafların uyuşmamış olmaları sebebiyle akdin meydana geldiği ileri sürülememesi gerektirse de, burada, 6570 sayılı Yasanın 9 ve 11. maddeleri gereğince, yenilenmiş bir akit bulunduğundan, akdin hukuki varlığı artık tartışılmaz. Borçlar Hukukunun genel kuralına göre karşılıklı borçları kapsayan akitlerde karşılık borçlardan birisinin akit yapanlarca belli edilmemiş olması halinde bu borç mahkemece rayiç esas tutularak belli edilir. Nitekim bir satış akdinde mal parası veya kira akdinde kira parsı, hizmet akdinde işçi parası, istisna akdinde iş parası belli edilmiş değilse bu karşılıklar, rayice göre hükmedilir. Yargıtay’ın kökleşmiş içtihatları da bu yoldadır. Rayiç, olağan şartlar altında yapılmış akitler ile kabul edilegelen bir karşılık olduğundan olağanüstü ve özel şartlar altında yapılmış akitlere bakılarak rayiç belli edilemez. Ekonomi kurallarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan kira parasına ilişkin akitler özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlamaya esas tutulamaz. Yine, belli bir yerde oturmak veyahut iş yeri açmak için her fedakârlığı göze alan kimselerin yapmış oldukları akitler ve benzeri özel durumlarda yapılan akitler dahi özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlama için temel olamaz. Rayiç kiranın belli edilmesine esas tutulacak ve benzer mallara ilişkin kira parasını tespite yarayacak olan akitlerin bulunmaması halinde dahi, ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca birlikişinin takdir edeceği kira esas alınacaktır.” denilerek izlenmesi gereken yöntem açıklanmıştır.

Özetlemek gerekirse, GKHK’nın 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi’nce iptali kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira sözleşmesi süresinin, bahsi geçen iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde, sözleşmenin kira bedeline ilişkin hükmünün yenilenmeyip diğer hükümlerinin yenilenmiş olduğuna, kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun birlikişice tespit edilecek olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca birlikişi tarafından bildirilecek kira bedeli esas alınarak hâkim tarafından doldurulması gerektiğine karar verilmiştir.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> YİBK 18.11.1964 T. 1964/2 E. 1964/4 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 01.08.2017).

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile kira bedelinin belirlenmesi konusunda birtakım ölçütler getirilmiştir. Bu ölçütler sırasıyla incelenecektir.

#### **a. Kira Bedelinin Olağan Rayice Göre Belirlenmesi**

İçtihadı Birleştirme Kararında açıkça belirtildiği üzere, hâkimin MK m.1 uyarınca kanun boşluğunu doldururken, bilirkişilerce takdir edilecek rayiç kira bedelini dikkate alması gerekir. Bir başka deyişle, Yargıtay kira bedelinin sınırlandırılması bakımından olağan rayicin esas alınacağını kabul etmiştir. Rayiç kiradan kastın ne olduğu da İçtihadı Birleştirme Kararında açıklanmıştır. Kararda “*Rayiç, olağan şartlar altında yapılmış sözleşmeler ile kabul edilegelen bir karşılık*” olarak tanımlanmıştır. Ayrıca olağanüstü ve özel şartlar ile yapılan kira sözleşmelerinin rayiç kiranın belirlenmesinde dikkate alınmayacağı ifade edilmiştir. Olağanüstü şartlardan ne anlamak gerektiği de İçtihadı Birleştirme Kararında açıklanmıştır. Buna göre, ekonomi esaslarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan düzeyde kira bedeli öngören kira sözleşmeleri özel şartlarla yapılmış sayılır ve rayiç kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınmaz. Ayrıca belli bir semtte oturmak ya da işyeri açmak için büyük fedakârlıkları yapan kişilerin yaptıkları sözleşmeler ile benzer özel durumlarda yapılan sözleşmeler özel şartlar altında yapılmış sayılır ve kira bedelinin sınırlandırılmasında dikkate alınmaz.<sup>62</sup>

İçtihadı Birleştirme Kararı ile temel esasları belirtilen olağan rayicin tanımı Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin içtihatlarıyla daha da netleştirilmiştir. Buna göre, belli bir çevrede düzenli olarak ve devamlı sürelerde yapılan kira sözleşmelerinde kira bedellerinin ulaştığı belli bedel olağan rayiç olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan anlaşılacağı üzere olağan rayiçten bahsedebilmek için kira bedellerinin uzun zamandır oturmuş ve yerleşmiş olması gerekir. Ayrıca bu bedellerin taraflar arasında kabul edilmiş olması gerekir.<sup>63</sup>

İçtihadı Birleştirme Kararı ve sonrasında gelişen Yargıtay kararları doğrultusunda olağan rayiç belirlenirken öncelikle emsal kira bedelleri dikkate alınacaktır. Rayicin

<sup>62</sup> Aral, s. 215; Tandoğan, s. 28.

<sup>63</sup> Tandoğan, s. 29; Y. 3. HD. 14.11.1967 T. 1967/5359 E. 1967/5740 K.; Y. 3. HD. 14.11.1967 T. 1967/5357 E. 1967/5738 K.; Y. 3. HD. 23.11.1967 T. 1967/7298 E. 1967/6008 K.; Y. 3. HD. 14.11.1967 T. 1967/7294 E. 1967/6006 K. (Olgaç, s. 81).

belirlenmesi için dikkate alınacak emsallerin, kira konusu yer ile bire bir benzer olması şart değildir. Kira konusu yerin yakınında veya daha uzak yerlerde taşınmaza kısmen de olsa benzeyen taşınmazlar için serbestçe belirlenmiş kira bedelleri göz önüne alınarak, karşılaştırmalar yapılarak kiralanan yerin rayiç bedelinin belirlenebileceği kabul edilmiştir.<sup>64</sup> Yargıtay, açık arttırma yoluyla kiralanan yerlerin kira bedellerinin de emsal olarak göz önüne alınması gerektiğini kabul etmiştir.<sup>65</sup>

Olağan rayicin belirlenmesinde hangi tarihteki emsalin esas alınacağını mahkeme tarafından resen nazara alınacağı kabul edilmiştir. Bu hususta mahkeme davacının iddiası ile bağlı değildir. Kira bedelinin belirlenmesini isteyen tarafın rayiç için yanlış tarih göstermiş olması davanın reddi sebebi değildir. Mahkemenin somut olayın özelliklerine göre hangi tarihteki emsal rayicin esas alınacağını belirlemesi ve ona göre yeni dönemde uygulanacak kira bedelini belirlemesi gerektiği belirtilmiştir.<sup>66</sup>

Ayrıca Yargıtay, GKHK'nın 2. ve 3. maddeleri iptal edilmeden önceki tarihlerde yapılan ve belediye encümenleri tarafından tespit edilen kira bedellerinin de emsal rayice esas alınmaması gerektiğini belirtmiştir. Zira Anayasa Mahkemesi'nce bu kiralara dayandığı rayiç bedeller eşitlik ilkesine aykırı bulunmuş ve iptal edilmiştir.<sup>67</sup>

Rayiç kira bedelinin belirlenmesinde hâkimin uzman bilirkişilerin yardımına başvurması gerekir. Bilirkişilerin alanında uzman kişilerden oluşması gerekir.<sup>68</sup> Bilirkişilerin takdir ettikleri aylık kira bedeli yerine hâkimin kendiliğinden takdirde bulunarak kira bedeli belirlemesi mümkün değildir.<sup>69</sup> Kira bedelinin belirlenmesinde, kiralanan yerin ticari, sınaî ve ekonomik esasları bakımından sahip olduğu önem ve yerleşme durumu açısından taşıdığı nitelikler göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca emsal kira bedelinin belirlenmesinde sayılan bu hususlar, kiralananın yerin yakın çevresinde ya da aynı nitelikte kabul edilebilecek başka semtlerdeki yerler arasında

<sup>64</sup> YHGK 27.04.1968 T. 1967/4 E. 1967/287 K. (Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s.11).

<sup>65</sup> YHGK 28.09.1968 T. 1966/3-1637 E. 1968/646 K. (ABD, Yıl 1969, S. 1, s. 70-71, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1969-2.pdf> ET: 02.08.2017).

<sup>66</sup> YHGK 25.01.1969 T. 1968/3-811 E. 1968/72 K. (ABD, Yıl 1969, S. 2, s. 330, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1969-2.pdf> ET: 02.08.2017).

<sup>67</sup> Olgaç, s. 70-73; Tandoğan, s. 29-30.

<sup>68</sup> YHGK 28.09.1968 T. 1966/3-1637 E. 1968/646 K. (ABD, Yıl 1969, S. 1, s. 70-71, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1969-1.pdf> ET: 02.08.2017).

<sup>69</sup> Y. 3. HD. 04.04.1967 T. 1967/2335 E. 1967/1702 K.; Y. 3. HD. 04.04.1967 T. 1967/2315 E. 1967/1701 K. (Olgaç, Senai, İkinci Kitap (İçtihatlarla Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun), Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968 (İkinci Kitap), s. 49).

karşılaştırma yapılması gerekir. Yine bilirkişilerce rayice etki eden bu unsurların olumlu ve olumsuz yönleri tartışılmalı, taşınmaz konusunda açık bilgiler verilmeli, kira bedeline etki edebilecek tüm nitelikler belirtilmeli ve rayiç kira bedeli buna göre belirlenmelidir.<sup>70</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davalarında bilirkişiler tarafından düzenlenen rapora itiraz olursa, bu itirazlar bilirkişilerin dikkatine sunularak bu itirazların çözülmesi için gerekçeli olarak ek rapor alınması gerekir.<sup>71</sup>

Bilirkişilerce belirlenen kira bedeli üzerinden, 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtildiği üzere hak ve nesafet kuralı dikkate alınarak hâkim tarafından indirim yapılması gerekir. Zira kira sözleşmesi sona ermeyip GKHK m. 11 uyarınca yenilenmiştir. Bu nedenle taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde elde edilecek kira geliri üzerinden kira bedelinin belirlenmesi uygun değildir.<sup>72</sup> Bu dönemde mahkemelerin yüzde on beş yüzde yirmi oranında indirim yaptıkları görülmektedir.<sup>73</sup>

#### **b. Olağan Rayicin Tespit Edilememesi Durumunda Kira Bedelinin Ekonomi Esasları İle Hak Ve Nesafet Kuralına Göre Belirlenmesi**

Yargıtay'ın 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, rayiç kiranın belirlenmesine esas alınacak ve benzer mallara ilişkin kira bedelinin belirlenmesine yarayacak sözleşmelerin bulunmaması halinde, kira bedelinin ekonomi esasları ve hak ve nesafet kuralları dikkate alınarak bilirkişiler tarafından takdir edilmesi kabul edilmiştir.

Olağan rayice uygun kira bedelinin belirlenmesinin mümkün olmaması halinde bilirkişinin rayiç kira bedelini belirlerken izlemesi gereken metot Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin emsal içtihadı<sup>74</sup> ile belirlenmiştir. Bu durumda öncelikle, konut veya

<sup>70</sup> Tandoğan, s. 30; Aral, s. 216; YHGK 06.07.1968 T. 1967/4-297 E. 1968/352 K. (ABD, Yıl 1968, S. 5, s. 908 (<http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1968-5.pdf> ET: 02.08.2017); YHGK 21.03.1990 T. 1990/3-13 E. 1990/193 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 02.08.2017).

<sup>71</sup> YHGK 13.10.1969 T. 1969/3-589 E. 1969/754 K. (ABD, Yıl 1970, S. 1, s. 52, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1970-1.pdf> ET: 02.08.2017).

<sup>72</sup> YHGK 21.03.1990 T. 1990/3-13 E. 1990/193 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 02.08.2017).

<sup>73</sup> Aral, s. 216, dipnot 32.

<sup>74</sup> Y. 3. HD. 14.11.1967 T. 1967/2953 E. 1967/5733 K.; Aynı yönde, Y. 3. HD. 14.11.1967 T. 1967/2557 E. 1967/2783 K.; Y. 3. HD. 14.11.1967 T. 1967/5539 E. 1967/5740 K.; Y. 3. HD.

işyerinin alım satım değeri konusunda yerleşik rayiçler mevcut ise, belirlenmesi istenen kiranın uygulanacağı yıla uygun binanın alım-satım değeri belirlenir. Bu bedelin yirmide biri aylık kira bedeli, onda biri ise yıllık kira bedeli olarak kabul edilmiştir.<sup>75</sup>

Kira konusu yerin alım-satımına esas olacak rayiç bedel tespit edilemiyorsa, kira konusu yerin itibari metrekare değeri tespit edilir. Daha sonra kira konusu yerin metrekaresi ile metrekare birim fiyatı çarpılarak kira konusu yerin mülk değeri bulunur. Belirlenen bu değer yirmide biri aylık kira bedeli, onda biri yıllık kira bedeli olarak kabul edilmiştir.<sup>76</sup> Bu belirlemenin dayanağı olarak Vergi Usul Kanunu'nun 15.02.1963 tarih ve 189 sayılı Kanunla değişik 297. maddesi gösterilmiştir. Bu hükümde bir binanın rayiç değerinin, kiraya verildiği takdirde getirebileceği yıllık kiranın on katından az olamayacağı belirtilmiştir.

Ayrıca Yargıtay, kira konusu yerin değerinin onda biri olarak yıllık kira bedeli belirlendikten sonra, kiralanan yerin kaloriferli veya asansörlü olup olmaması, kat farkı, ön veya arka cephe oluşu, manzara durumlarının da dikkate alınarak belirlenen bu bedelden indirim veya artırım yapılmasını kabul etmektedir. Yine özel durumlarda, belirlenen kira bedelinde hak ve nesafet uyarınca bir arttırma veya indirme yapılması gerektiği de kabul edilmiştir.<sup>77</sup>

Ayrıca Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, ekonomik esasların incelenmesinde kiralananın bulunduğu yerin ekonomik, ticari, sosyal ve varsa özel durumları ile binanın yıpranma oranının ve kiracıya sağlanan menfaatin de göz önünde bulundurulması gerektiğini kabul etmiştir. Tüm bu etkenlerin göz önünde tutularak kira bedelinin hak ve nesafete uygun şekilde takdir edilmesi gerektiği kabul edilmiştir.<sup>78</sup>

---

14.11.1967 T. 1967/5357 E. 1967/5738 K.; Y. 3. HD. 23.11.1967 T. 1967/7298 E. 1967/6008 K.; Y. 3. HD. 23.11.1967 T. 1967/7294 E. 1967/6006 K. (Olgaç, s. 93-96).

<sup>75</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 11; Tandoğan, s. 31.

<sup>76</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 11; Tandoğan, s. 31.

<sup>77</sup> Tandoğan, s. 32.

<sup>78</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 11; Tandoğan, s. 33; YHGK 22.03.1972 T. 1970/3-172 E. 1972/199 K. (ABD, Yıl 1973, S. 1, s. 52-55, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1973-1.pdf>, ET: 04.08.2017).

### **3. Yargıtay'ın Dönemsel Olarak Kira Bedelinin Belirlenmesi Konusunda Kabul Ettiği Esaslar**

Yargıtay'ın kira bedelinin belirlenmesine yönelik içtihatları 1970'li yılların başından itibaren farklı yönde gelişmiştir. Sözleşmeyle veya mahkeme kararı ile belirlenen kira bedelinin daha sonraki dönemlerde arttırılması hususunda Yargıtay dönemsel olarak bazı ölçütler getirmiştir.

Yargıtay, dönemin şartları itibarıyla olağan rayicin saptanmasının gerçekçi olmadığı kanaatine varmıştır. Buna ilişkin olarak, konut ve işyeri sıkıntısı nedeniyle ne şekilde yapıldığı bilinmeyen, belli amaçlarla düzenlenen ve bazen gerçeğe aykırı olarak düzenlenen kira sözleşmelerindeki kira bedellerinin, belirlenmesi istenen kira bedeline etki etmesini kabul etmemiştir. Bu şekilde belirlenecek kira bedelinin Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kiracıyı koruyucu hükümlerini bertaraf edeceğini ifade etmiştir.<sup>79</sup> Bu nedenlerle hâkimin kontrolü dışında keyfi bilirkişi raporlarına itibar etmenin kiracının zararına olacağı belirtilmiştir.<sup>80</sup>

Ayrıca Yargıtay, taşınmaz malın değerinin kiraya verenin hiçbir katkısı olmadan artmasının kiracı aleyhine bir etken olmaması gerektiğine kanaat getirmiştir. Bunun yerine kira bedelinin belirlenmesinde sermayeye ödenen faizi, tahvil faizlerini, toptan eşya fiyat endeksini, memur maaş katsayılarını ve asgari ücrette meydana gelen artışları dikkate almıştır.<sup>81</sup>

Bu nedenlerle Yargıtay, Ticaret Bakanlığı'nca yayınlanan toptan eşya fiyat endeksini temel alarak kira bedelinin belirlenmesi konusunda yeni bir görüş getirmiştir.

#### **a. Toptan Eşya Fiyatları Endeksindeki Artışın Belli Oranda Kira Bedeline Yansıtılması**

Yargıtay, 1970'li yılların sonlarına doğru, kira bedelinin belirlenmesi bakımından Ticaret Bakanlığı'nca yayınlanan toptan eşya fiyatları endeksindeki artış kavramını esas

<sup>79</sup> Tandoğan, s. 33; Y. 6. HD. 17.03.1980 T. 1980/1687 E. 1980/1692 K. ([www.lexpera.com](http://www.lexpera.com) ET: 14.10.2017).

<sup>80</sup> Tandoğan, s. 34; Y. 3. HD. 23.01.1975 T. 1975/442 E. 1975/267 K. ([www.lexpera.com](http://www.lexpera.com) ET: 14.10.2017).

<sup>81</sup> Tandoğan, s. 33; Y. 3. HD. 18.11.1975 T. 1975/5522 E. 1975/5831 K. (ABD, Yıl 1976, S. 2, s. 252, <http://www.ankarabarosu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1976-2.pdf> ET: 14.10.2017).

almıştır. Önceleri toptan eşya fiyat endeksindeki artışın kira bedeline aynen yansıtılması kabul edilmiştir. Bu halde, yeni dönemde istenilen kira bedeli, bir önceki dönem kira bedeline toptan eşya fiyatları endeksindeki artış oranı kadar artırım yapılarak belirlenmiştir.<sup>82</sup> Ayrıca bu dönemde kira bedeli belirlenirken işçi ve memur maaşlarındaki artış oranları ile faiz oranlarındaki değişikliğin dikkate alınması gerektiği kabul edilmiştir.<sup>83</sup>

İlerleyen zamanlarda meydana gelen sosyal, ekonomik, yasal ve idari nedenlerle taşınmazların değeri enflasyon hızının üzerinde ve diğer mallar ile kıyas yapılamayacak derece artmıştır. Bu durumda kiracıların gelirlerindeki artış toptan eşya fiyatları endeksinin çok altında kalmıştır. Kiracıların büyük çoğunluğunu dar ve sabit gelirli kişiler oluşturduğundan, Yargıtay bu hususları dikkate alarak, 1979 yılından itibaren toptan eşya fiyatları endeksindeki artış oranını kira bedeline uygularken sınırlama yoluna gitmiştir.<sup>84</sup>

Yargıtay'ın bu yeni uygulamasıyla, bir kira yılı içinde endeksteeki artış oranı yüze yirmiye kadar olduğunda aynen yansıtılarak yeni dönem kira bedeli belirlenmiştir.<sup>85</sup>

Endeksteeki artış oranı yüzde yirmi ile yüzde kırk arasında olduğunda, yeni dönemde kira bedelinin yüzde yirmi artış yapılarak belirlenmesi gerektiği kabul edilmiştir.<sup>86</sup> Bu artırım sonucunda belirlenen yıllık kira bedeli, taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin yüzde yedisinden az olduğu takdirde, yıllık kira bedeli emlak vergisi beyan değerinin yüzde yedisi olarak belirlenmiştir.<sup>87</sup>

Endeksteeki artış oranının yüzde kırktan fazla olması halinde ise, yeni dönem kira bedelinin endeks oranının yarısı kadar arttırılarak belirlenmesi gerektiği kabul edilmiştir.<sup>88</sup>

---

<sup>82</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 12; Tandoğan, s. 37; Y. 3. HD. 18.04.1978 T. 1978/2332 E. 1978/2623 K. (ABD, Yıl 1978, S. 6, s. 1007-1008, <http://www.ankarabarusu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1978-6.pdf> ET: 04.08.2017).

<sup>83</sup> Ertaş, Şeref, "Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, S. 2, Yıl 1981, s. 278.

<sup>84</sup> Aral, s. 217; Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 13; Tandoğan, s. 37.

<sup>85</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 244.

<sup>86</sup> Aral, s. 217-218; Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 13; Ertaş, s. 279; Tandoğan, s. 37; Zevkliler/Gökyayla, s. 244.

<sup>87</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, C, 3, b.

<sup>88</sup> Aral, s. 218; Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 13; Tandoğan, s. 38; Zevkliler/Gökyayla, s. 244; Y. 3. HD. 01.02.1979 T. 1979/399 E. 1979/703 K. (Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi, Yıl, 1979, S. 2, s. 221).

Kira bedelinde bir veya daha fazla dönem arttırma yapılmamışsa, her döneme ait toptan üretici fiyat endeksinden artış oranı ve yansıyacak oran tespit edilip toplanarak dava konusu döneme ilişkin kira bedeli belirlenmesi gerektiğine karar verilmiştir.<sup>89</sup>

Kira bedelinde belirtilen oranlar üzerinde artış yapılabilmesinin mümkün olduğu kabul edilmiştir. Ancak bunun için özel nedenlerin bulunması gerekir. Bu konuda bilirkişi raporunda bu oranlar üzerinde artış yapılmasını gerektiren nedenlerin somut olarak delillendirilerek açıklanması gerektiği belirtilmiştir. Aksi takdirde bilirkişilerin soyut beyanlarıyla bu oranların üzerinde artırım yapılmasının mümkün olmadığı ifade edilmiştir.<sup>90</sup>

Ülkemizdeki ekonomik koşulların daha da kötüleşmesi ile toptan eşya fiyatları endeksinde yüzde yüz oranında artış olmuştur. Bu nedenle Yargıtay, yeni dönem kira bedelinin belirlenirken önceki dönem kira bedeline uygulanacak artışın yüzde otuz oranını geçemeyeceğini kabul etmiştir. Böylece yeni dönem kira bedeline yansıyacak endeks oranı yüzde otuz ile sınırlanarak toplumun sosyal ve ekonomik durumuna uygun çözüm bulunmuştur.<sup>91</sup>

Yargıtay ayrıca aylık ve mevsimlik fiyat dalgalarının kira bedelinin belirlenmesi üzerindeki etkileri en aza indirmek ve aynı yılda kiraya verilen taşınmazların kiralalarında endekse uygun artış sağlayabilmek için yeni bir usul kabul etmiştir. Buna göre, yeni kira döneminin başlangıç tarihinden itibaren geriye doğru on iki ayın endeks oranları toplanıp on ikiye bölünerek hesaplanan oran üzerinden kira bedelinde artış yapılması gerektiğini kabul etmiştir.<sup>92</sup>

#### **b. Kira Bedelinin Taşınmazın Emlak Vergisine Esas Değerinin Yüzde Yedisinden Aşağı Olamayacağının Kararlaştırılması**

Yargıtay, kira bedelinin belirlenmesi konusunda kiracıyı koruma tavrını, 1983 yılından itibaren bir nebze değiştirmeye başlamıştır. Bunun gerekçesi de kira bedellerinin sınırlı bir biçimde artışına müsaade eden yöntemlerin uygulanması

<sup>89</sup> Aral, s. 218; Zevkliler/Gökyayla, s. 245; Y. 3. HD. 12.04.1980 T. 1979/2634 E. 1979/2538 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 05.08.2017).

<sup>90</sup> Tandoğan, s. 39.

<sup>91</sup> Aral, s. 218; Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 14; Ertaş, s. 279; Tandoğan, s. 39; Zevkliler/Gökyayla, s. 245; YHGK 22.04.1981 T. 1981/3-397 E. 1981/304 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 05.08.2017).

<sup>92</sup> Y. 3. HD. 21.01.1979 T. 1979/278 E. 1979/340 K. (Tandoğan, s. 41-42).



sonucunda kiraya verenlerin elde ettikleri kira bedelleri ile emlak vergilerini ödeyemez hale gelmeleridir. Bu sebeple Yargıtay, kira bedellerine bir alt sınır getirme yoluna başvurmuş ve yıllık kira bedelinin emlak vergisine esas değerin belli bir yüzdesinin altında olamayacağı kabul edilmiştir. Bu oran 1983-1986 yılları arasında emlak vergisine esas değerinin yüzde yedisi olarak kabul edilmiştir.<sup>93</sup>

1986 yılında emlak vergisinde bir indirim yapılmış ve bundan sonra yıllık kira bedelinin alt sınırı, emlak vergisine esas değerin yüzde beşi olarak kabul edilmiştir.<sup>94</sup>

### **c. Kira Bedelinin Belirlenmesinde Kiralananın Konumu, Kullanılma Biçimi Ve Hak Ve Nesafet İlkesinin Uygulanması**

Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, kiraya veren lehine tavır alınmasına neden olmuştur. 1988 yılında kabul edilen görüş, kira konusu şeyin kullanılma biçimine, konumundaki ekonomik ve sosyal değişikliklere ve hak ve nesafet ilkesine göre kira bedelinin belirlenmesi gerektiği yönündedir. Bu uygulama, mevcut kira bedellerinin katlanmasına neden olmuştur. Böylece kiracıların korunması mantığına karşılık kiraya verenler lehine bir denge sağlanmaya çalışılmıştır.<sup>95</sup>

Yargıtay, kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten tespiti istenilen kira dönemine kadar o yerde kira bedelini etkileyen değişikliklerin olması ve bu değişikliklerin o yerde kira bedellerinin artmasına neden olması halinde bu değişikliklere uygun olarak kira bedelinin ayrıca arttırılması gerektiğini kabul etmiştir. Ayrıca ekonomik esaslara dayanarak belirlenen kira bedelinin hak ve nesafete uygun olmadığı kanaatine varıldığında mahkemece, belirlenen bu bedelin düşük kaldığı hususunun ayrıca gerekçelendirilerek hak ve nesafete uygun olarak arttırılması gerektiği kabul edilmiştir.<sup>96</sup>

<sup>93</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 14; Aral, s. 218; Y. 3. HD. 16.06.1983 T. 1983/2327 E. 1983/2423 K. (Tandoğan, s. 44-46).

<sup>94</sup> Y. 3. HD. 06.01.1987 T. 1987/10133 E. 1987/117 K. (Yavuz Nihat, Kira Parasının Gelişmesinin Sistematik Açıklaması, Yargıtay Dergisi, C. 14, S. 1-2, Yıl 1988, s. 136).

<sup>95</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 15.

<sup>96</sup> Y. 3. HD. 04.10.1988 T. 1988/7213 E. 1988/8269 K. (Doğrusöz, Edip/Yavuz, Nihat, Kira Tesbit Davaları, Adalet Matbaacılık, Ankara, 1992, s. 499-500); Y. 3. HD. 24.01.1994 T. 1994/15173 E. 1994/665 K. (İBD, Yıl 1994, S. 10, s. 436); Y. 3. HD. 22.09.1994 T. 1994/10687 E. 1994/11849 K. (İBD, Yıl 1994, S. 10, s. 437); Y. 3. HD. 28.10.1991 T. 1991/12581 E. 1991/11302 K.; Y. 3. HD. 25.12.1990 T. 1990/14931 E. 1990/11534 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 07.08.2017).

Kiraya verenler lehine benimsenen bu uygulamaya da bazı sınırlamalar getirilmiştir. Öncelikle yeni kira dönemi için bu esaslara göre belirlenecek kira bedelinin, kira konusu şeyin bulunduğu çevredeki kira bedelleri ile aşırı orantısızlık içerisinde olmaması gerekir.<sup>97</sup>

Kira bedelinin belirlenmesine getirilen diğer sınırlama ise, kiracının kira konusu taşınmazda belli bir süredir oturuyor olmasını dikkate almaktadır. Buna göre, kira konusu taşınmaz boş olarak kiraya verilseydi getireceği kira bedelinden daha düşük olarak belirlenmelidir.<sup>98</sup> Uygulamada bu duruma eski kiracı indirimi de denmektedir.

Kiraya verenler ile kiracı arasında menfaat dengesini sağlamayı amaçlayan bu yeni uygulama, kötüye kullanmayı da beraberinde getirmiştir. Belirtilen esaslar dâhilinde kira bedeli belirlendikten sonra bir sonraki dönemde de aynı şekilde kira bedelinin belirlenmesi talep edilmiştir. Yargıtay, bu kötü kullanıma engel olmuş ve 1992 – 1995 yılları arasında yeni yöntemle saptanan kira bedelinin bir sonraki dönemde toptan eşya fiyat artış endeksinin aynen uygulanması suretiyle belirleneceğini kabul etmiştir.<sup>99</sup>

#### **d. Kira Bedeli Artışına Üst Sınır Getirilmesi**

Ülkemizde yaşanan 1994 krizinden sonra fiyat artışları olağanüstü bir şekilde artış göstermiştir. Ülkeyi sarsan ekonomik krizin sonuçları, hükümetçe ciddi kararların alınmasına neden olmuştur. Daha önceleri toptan eşya fiyat endeksi yüzde altmış civarında seyrederken özellikle Nisan 1999'dan itibaren giderek artmış ve yüzde yüz üzerine çıkmıştır. Bu dönemde çoğunluğu kira ile oturan dar gelirli kişilerin yaşam şartları daha da kötüleşmiştir.<sup>100</sup>

Toptan eşya fiyatları endeksindeki artışın bu denli yükselmesi karşısında Yargıtay, yeni dönem kira bedellerinin belirlenmesinde, kiracılar aleyhine bozulan sözleşmesel dengenin sağlanması amacıyla bir üst sınır getirilmesini gerektiği kanaatine varmıştır. Yargıtay, toptan eşya fiyat endeksindeki artışın bir yıllık kira döneminde

<sup>97</sup> Y. 3. HD. 14.03.1989 T. 1989/1503 E. 1989/2725 K. (Doğrusöz/Yavuz, s. 505).

<sup>98</sup> Y. 3. HD. 30.09.1993 T. 1993/4929 E. 1993/15334 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 07.08.2017).

<sup>99</sup> Aral, s. 218; Y. 3. HD. 18.12.1990 T. 1990/7730 E. 1990/11149 K.; Y. 3. HD. 25.12.1990 T. 1990/245 E. 1990/11464 K.; Y. 3. HD. 27.12.1990 T. 1990/15423 E. 1990/11501 K. (Doğrusöz/Yavuz, s. 517-520).

<sup>100</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 19.

yüzde altmış beşi geçtiği takdirde, bu oranın kira bedeline uygulanacak bölümünün yüzde altmış beş ile sınırlandırılmasının hakkaniyete uygun ve adil bir çözüm olduğu sonucuna varmıştır. Belirtilen esaslar uyarınca belirlenecek kira bedelinin altında veya üstünde bir bedelin kabul edilebilmesi için özel nedenlerin bulunması ve bunun somut deliller ile ortaya konulması gerekir.<sup>101</sup>

Yargıtay'ın getirdiği üst sınır uygulaması, ilerleyen zamanlarda yumuşatılmıştır. Bunun sonucunda kira bedeli üç yıl süre ile üst sınır olan yüzde altmış beş veya daha az oranda arttırıldıktan sonra, yeni dönem için kira bedelinin belirlenmesi talep edildiğinde olağan rayiç ve hak ve nesafet dikkate alınarak kira bedelinin belirlenmesi gerektiği kabul edilmiştir.<sup>102</sup> Dolayısıyla kira bedeli art arda üç yıl için, yüzde altmış beş sınırına bağlı kalınarak toptan eşya fiyat endeksi uyarınca arttırılacaktır. Üç yıldan sonra ise yeniden olağan rayiç ve hak ve nesafet kuralları uyarınca kira bedeli belirlenmiştir.

Üç yıllık süre geçtikten sonra yeni dönemde olağan rayiç ve hak ve nesafet kurallarına göre kira bedeli belirlendikten sonra, devam eden kira dönemlerinde yeniden toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranı uygulanmıştır.<sup>103</sup>

#### **e. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Geçici Madde Eklenmesi**

4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun ile Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a geçici madde eklenmiştir.<sup>104</sup> Ülkemizde yaşanan enflasyon sorununun çözümü için, enflasyonun

<sup>101</sup> Aral, s. 219-221; Zevkliler/Gökyayla, s. 246; Y. 3. HD. 06.12.1994 T. 1994/14420 E. 1994/15771 K.; Y. 3. HD. 15.12.1994 T. 1994/15797 E. 1994/16309 K.; Y. 3. HD. 18.01.1995 T. 1994/15703 E. 1995/41 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 07.08.2017).

<sup>102</sup> Y. 3. HD. 02.04.1996 T. 1994/3377 E. 1994/4339 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 07.08.2017).

<sup>103</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 22.

<sup>104</sup> 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun Madde 1 – 18.05.1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

*GEÇİCİ MADDE 7 – Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık %25, 2001 yılında ise yıllık %10 oranında arttırılabilir. Ancak taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz.*

*Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz.*

*Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.*

*Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalar uyulur.*

*Madde 2 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.*

*Madde 3- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.*

oluşumunda önemli rol oynayan kira bedeli denetim altına alınmaya çalışılmış ve 2001 yılı sonuna kadar kira bedelinin arttırılmasına kanuni bir sınır getirilmiştir.<sup>105</sup>

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a eklenen geçici madde ile kira bedeli artışının sınırlandırılması yoluna gidilmiştir. Buna göre, kira bedelinin 2000 yılında yüzde yirmi beş oranında, 2001 yılında yüzde on oranında arttırılabileceği kabul edilmiştir. Ancak taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira bedelindeki artışın bu oranların altında kalması halinde, bu oranların uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Diğer bir deyişle, Geçici 7. maddede öngörülen oranlarla yapılan artırımın, taşınmazın bulunduğu yerdeki rayiç kira bedelinde oluşan artışı geçemeyeceği kabul edilmiştir. Geçmesi halinde, Geçici 7. maddede öngörülen oranlar yerine rayiç kiradaki artış oranının uygulanması gerektiği belirtilmiştir.<sup>106</sup>

4531 sayılı Kanun'un uygulanması konusunda belirleyici husus, GKHK'nın 11. maddesi uyarınca yenilenen kira sözleşmesinin yeni dönem başlangıç tarihidir. Bu halde 5431 sayılı Kanun'un yürürlüğe giriş tarihi olan 18.02.2000'den önce yenilenen kira sözleşmesinde, bu kanun ile getirilen sınırlama uygulanmamıştır.<sup>107</sup> Böyle bir halde, sözleşmede öngörülmüş bir artış oranı mevcutsa ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde yeni dönem kira bedeli açıkça belirtilmişse, bu hükümler uygulanmaya devam edecektir.<sup>108</sup>

Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinde artış oranına ya da yeni dönemde geçerli olacak kira bedeline yer verilmemişse, kira bedeli yukarıda açıkladığımız esaslar dâhilinde belirlenecektir. 4531 sayılı Kanun'la getirilen düzenleme, ancak bundan sonraki dönemde belirlenecek kira bedeline uygulanacaktır. Nitekim 4531 sayılı Kanun'un 2000 ve 2001 yıllarına ilişkin düzenlemesi azami artışları düzenlemektedir. Dolayısıyla bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce imzalanan kira sözleşmelerinde, kanun yürürlüğe giriş tarihinden sonraki dönemler için kanunda belirtilen artış oranlarının altında kira bedeline ilişkin bir hüküm varsa taraflar bununla bağlı kalmıştır.<sup>109</sup>

<sup>105</sup> Aral, s. 221; Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 78.

<sup>106</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 250.

<sup>107</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 55.

<sup>108</sup> Y. 12. HD. 31.01.2000 T. 2000/745 E. 2000/1148 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 08.08.2017).

<sup>109</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 57-61.

4531 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılan kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para ve kıymetli madene endekslenmesi halinde, 2000 ve 2001 yıllarında uzayan dönemler için kira bedelinde artış yapılmaması öngörülmüştür.

Sonuçta, kira yılının başlangıcı 4531 sayılı Kanun'un yürürlüğe girme tarihi olan 18.02.2002'den önceki bir tarihe, bu kanun o kira yılı için uygulama alanı bulamayacaktır. Ancak kira yılının başlangıcı 18.02.2000'den sonraki bir tarihe rastlıyorsa, 4531 sayılı Kanun uygulama alanı bulacaktır.

Ancak Anayasa Mahkemesi 19.07.2001 tarihli kararı<sup>110</sup> ile geçici maddede bulunan "...2001 yılında ise yıllık %10" ibaresini Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi iptal kararının gerekçesinde, 4531 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihte öngörülen fiyat artışlarına karşı kira bedellerinde 2001 yılı için kabul edilen yüzde on oranındaki artışın, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kaldığını belirtmiştir. Bu şekilde kira bedellerine getirilen sınırlamanın taraflar arasındaki dengeyi bozduğu ve bu biçimde ölçsüz sınırlamanın demokratik toplum düzeni ile bağdaşmayacağı ifade edilmiştir.

Yargıtay, 4531 sayılı Kanun'un kamu düzeni ile ilgili ve emredici olduğunu ifade ederek, bu kanunun getirdiği sınırlı artışların üzerinde yapılan artışların ve bu yöndeki irade beyanlarının geçersiz olduğuna karar vermiştir.<sup>111</sup>

#### **f. Yargıtay'ın "3+1" Formülü**

4531 sayılı Kanun'un 2001 yılı sonunda yürürlükten kalkmasıyla kira bedeline getirilen sınırlamalar bir kere daha ortadan kalmıştır. Bu durumda da ekonomik dalgalanmalara ve günün koşullarına göre kira bedelinin belirlenmesi hususunda belirleyici ölçüler getirmek yine Yargıtay'a düşmüştür.<sup>112</sup>

Yargıtay, şartlar değişmediği ve özel gelişmelerin varlığı iddia ve ispat edilmedikçe, kira sözleşmesinde belirlenen bedelin yüzde altmış beş ile sınırlı olarak üç yıl art arda TEFE artış oranı esas alınarak artırılmak suretiyle yeni dönem kira bedelinin

<sup>110</sup> Anayasa Mahkemesi, 19.07.2001 T. 2001/303 E. 2001/333 K., RG, T. 15.09.2001, S. 24524, s. 29 vd. (<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/09/20010915.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/09/20010915.htm> ET: 09.08.2017).

<sup>111</sup> Y. 3. HD. 06.03.2001 T. 2001/509 E. 2001/1181 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 09.08.2014).

<sup>112</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 252.

belirlenmesi gerektiğini kabul etmiştir. Bundan sonra ise hak ve nesafet ilkeleri uygulanarak kira bedeli belirlenecektir.<sup>113</sup>

Sonuçta, şartların değişmemesi ve özel gelişmelerin varlığı ispat edilmedikçe kira sözleşmesinde olağan rayice uygun kararlaştırılan kira bedeline TEFE'nin üç yıl için artırımı esas alınarak belirlenecek kira bedelinin o dönemin hak ve nesafet ilkelerine uygun ve aşırı olmadığı kabul edilmiştir. Üç yılın sonunda, yani dördüncü uzama yılında yeniden hak ve nesafete göre kira bedelinin belirlenmesi yoluna gidilebileceği öngörülmüştür.<sup>114</sup>

Dolayısıyla dördüncü döneme ait kira bedeli belirlenirken dava konusu yerin yeniden kiralanması halinde getirebileceği kira bedelinin bilirkişiler aracılığıyla ve benzer nitelikteki taşınmazların sözleşmeleri incelenip dava konusu yer ile ayrı ayrı kararlaştırılarak, kira bedeline etki eden hususlar üzerinde de ayrıca durulmak suretiyle belirlenmesi gerekir. Yapılan araştırmalar sonucunda kira bedeli belirlendikten sonra, ödenmekte olan kira bedeli de dikkate alınarak hak ve nesafete uygun olarak kira bedelinin belirlenmesi gerekir.<sup>115</sup>

Yargıtay'ın "3+1" formülü Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle de geçerliliğini sürdürmeye devam edecektir. Zira aşağıda detaylı açıklayacağımız üzere, kiracıların tacir olduğu işyeri kiralalarında kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 hükmünün uygulanması ertelenmiştir. Bu nedenle erteleme süresi boyunca Yargıtay'ın bu uygulaması geçerliliğini sürdürecektir.<sup>116</sup>

#### **4. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedelinin Belirlenmesi İle İlgili Diğer Hükümleri**

##### **a. Mobilyalı Kiraya Vermenin Kira Bedeline Etkisi**

GKHK'nın 4. maddesine göre mobilyalı olarak kiraya verilen taşınmazların Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a göre taayyün eden yıllık kira bedellerine mobilya için belediye encümenlerince takdir edilen kıymetin yüzde yirmi oranından

<sup>113</sup> Y. 3. HD. 11.07.2005 T. 2005/7569 E. 2005/7699 K.; Y. 3. HD. 21.03.2005 T. 2005/3105 E. 2005/2860 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 14.10.2017).

<sup>114</sup> Aral, s. 217; Zevkliler/Gökyayla, s. 246-247.

<sup>115</sup> YHGK 06.07.2005 T. 2005/3-396 E. 2005/443 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 14.10.2005).

<sup>116</sup> TBK döneminde uygulamasına yönelik detaylı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, III.

fazla artırılmayacağı öngörülmüştür. Ancak bu şekilde yapılan artırım kira bedelinin yıllık tutarını geçemez.<sup>117</sup>

Kira süresinin bitiminden bir ay önce yazı ile haber vermek şartıyla, kiraya veren mobilyalarını kısmen veya tamamen geri alabilir. Bu durumda mobilyalar için yapılan artırım oranında kira bedelinden indirim yapılır.

#### **b. Yakıt Parasındaki Değişikliğin Kira Bedeline Etkisi**

GKHK'nın 5. maddesine göre, kaloriferli taşınmazlarda mahrukat fiyatlarındaki değişikliklerin kira bedellerine inikâsı miktarı hükümetçe tespit ve ilan olunur.<sup>118</sup> Bu anlamda sınırlanmış kira bedeli prensibini korumak ve kötünietli tutumların engellenmesi gerektiği, kalorifer fiyatların bahane edilerek kira bedelinin gelişigüzel kararlaştırılmamasının önüne geçilmek istenmiştir.<sup>119</sup>

#### **c. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedelleri İle İlgili Düzenlemesine Aykırı Hareket Etmenin Müeyyidesi**

GKHK'nın 16. maddesine göre, hava parası olarak ya da her nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenler hakkında altı aydan bir yıla kadar hapis ve üç aylık kira bedeli tutarınca para cezasına hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir kat artırılır.<sup>120</sup>

### **5. 2912 ve 3151 Sayılı Kanunlar İle Getirilen Düzenlemeler**

11.10.1983 tarihinde 2912 sayılı 18.05.1955 tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesine Dair Kanun ile GKHK'ya geçici madde eklenmiş ve bu geçici madde ile bazı kamu kurumları ile vakıflara ait taşınmazların rayiçlere ve emsal bedellere uygun olarak serbestçe belirlenmesini

<sup>117</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 324.

<sup>118</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 325.

<sup>119</sup> Tandoğan, s. 63.

<sup>120</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 325.

sağlayacak hükümler getirilmiştir.<sup>121</sup> 2912 sayılı Kanun 01.11.1983 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Buna göre, T.C. Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR), Türkiye Kızılay Derneği, Türk Hava Kurumu, Darülaceze Müdürlüğü, Darüşşafaka Cemiyeti ve bağlı vakıflar, mazbut ve mülhak vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü, Verem Savaş ve Kansere Savaş dernekleri adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları ya da kamu yararı için çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin 2912 sayılı Kanun'un yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra sona ereceği kabul edilmiştir.<sup>122</sup>

Bu altı aylık süre içerisinde bahsi geçen kurumlar ya da bunların kira işlerini yürüten iştiraklerince rayiç ve emsale uygun olarak yeni kira bedeli ve yeni şartlar belirlenerek kiracıya bildirilir. Kiracının altı aylık süreyi takip eden otuz günlük süre içinde belirlenerek kendisine bildirilen yeni kira bedeli ve şartlar üzerinden kira sözleşmesi yapmaya hakkı bulunduğu hüküm altına alınmıştır.<sup>123</sup>

Belirlenen kira bedeli ve kira sözleşmesi şartları kiracıya bildirilir. Ancak kiracıya belirlenen yeni kira bedeli ve şartlara itiraz etme imkânı verilmemiştir. Kiracı otuz günlük süresi içerisinde yeni kira sözleşmesi yapmaz ve kira konusu taşınmazı tahliye etmez ise, kiraya verenin icra memurluğundan kiracının tahliyesini isteyebileceği belirtilmiştir.<sup>124</sup>

Daha sonra 30.05.1984 tarihli 3012 sayılı 18.05.1955 Tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kira1arı Hakkındaki Kanuna 11.10.1983 Tarih ve 2912 Sayılı Kanunla Eklenen Geçici Maddenin Üçüncü Fıkrasının Değiştirilmesine Dair Kanun ile teklif edilen yeni bedele, kiraya veren ve kiracılar tarafından otuz gün içinde sulh hukuk mahkemelerine itiraz etme olanağı getirilmiştir. Bu süre içinde itiraz edilmemesi veya rüçhan hakkının kullanılmaması halinde, taşınmazın tahliyesi icra memurluğundan istenebileceği kabul edilmiştir.

3151 sayılı Kanun ise, 01.02.1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir.<sup>125</sup> 3151 Kanun'da 2912 ve 3012 sayılı kanunlarda belirtilen esasları kabul etmiştir. Yukarıda

<sup>121</sup> <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18190.pdf> ET: 10.08.2017.

<sup>122</sup> Tandoğan, s. 47.

<sup>123</sup> Tandoğan, s. 47.

<sup>124</sup> Tandoğan, s. 47.

<sup>125</sup> <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18643.pdf> ET: 10.08.2017.



belirtilen esaslar 3151 sayılı Kanun uyarınca Belediyeler ve Özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı ve bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları taşınmazların kira bedelinin belirlenmesinde uygulanacaktır.<sup>126</sup>

## **6. Kira Bedelinin Belirlenmesi İle İlgili Diğer Hususlar**

### **a. Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde, Kira Süresi Boyunca Kira Bedellerinin Belirli Olması Veya Kira Sözleşmesi Yenilendiği Takdirde Kira Bedelinin Hangi Oranda Arttırılacağına Sözleşmede Öngörülmesi Olması**

Uzun süreli kira sözleşmelerinde, sözleşme süresinin tamamı için kira bedeli veya her yıl kira bedeli ayrı ayrı açıkça belirlenmiş ise, sözleşmede belirtilen kira bedelleri hem kiraya veren hem de kiracı açısından bağlayıcıdır. Ayrıca kira sözleşmesinde kira bedelinin sözleşme süresi içerisindeki artışı ile ilgili hüküm var ise, bu hüküm sözleşme

<sup>126</sup> 18.5.1955 Tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesine Dair Kanun

*MADDE 1. — 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir. GEÇİCİ MADDE — Belediyeler ve Özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları gayrimenkullere (vasiyet edilenler dahil) ilişkin kira sözleşmeleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra sona erer. Bu süre içinde yukarıdaki kurumlar ve bunların kira işlerini yürüten iştiraklerince rayiç ve emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartlar tespit edilerek kiracıya tebliğ edilir. Eski kiracının birinci fıkrada belirtilen altı ay takip eden 30 gün içinde yeni kira bedeli ve şartlar üzerinde kira mukavelesi yapmaya hakkı vardır. Teklif edilen yeni bedele ve şartlara kiracılarca sulh hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz olunabilir. Otuz günlük süre içinde itiraz ve rüçhan hakkını kullanmayan ve gayrimenkulü tahliye etmeyenlerin tahliyeleri icra memurluğundan istenir. İtiraz süresi içinde, belirlenen kira bedeline karşı sulh hukuk mahkemesine itiraz vaki olduğunda kiracı, dava sonuna kadar kurum ve kuruluşlarca tesbit edilen kirayı aylık olarak öder ve tahliye edilemez. Sulh hukuk mahkemesince rayiç ve emsale uygun olarak kira bedeli tesbit olunur. Mahkeme kararına göre kiracı lehine fark olduğu takdirde bu miktar ileriki aylık kiralara mahsup edilir. Görülecek davalarda ilk ve eski kiranın toptan eşya fiyatlarındaki artış yüzdeleri bu tespitlerde nazara alınmaz. Mahkeme tespitinde bilirkişi olarak resmi dairelerce bildirilen teknik elemanlardan, Ticaret Odası temsilcisinden ve bir de hukukçudan olmak üzere üç kişilik heyeti resen seçer. Mahkeme kararının kesinleşmesinden başlayarak otuz gün içinde mahkemece tesbit edilen kira bedeline göre kiracının yeni kira sözleşmesi yapmaya hakkı vardır. Bu süre içinde sözleşmeyi yapmayan ve biriken kira farklarını ödemeyen kiracının tahliyesi icra memurluğundan istenir. Bu davalar ivedilikle görülür.*

süresi boyunca tarafları bağlar.<sup>127</sup> Böyle bir durumda ancak kira bedelinin uyarlanması yoluna gidilebilecektir.<sup>128</sup>

Kira sözleşmesinde, GKH m. 11 uyarınca yenilenen dönemlerde kira bedelinin artış oranının belirtilmesi halinde, bu hükmün hangi süre ile tarafları bağlayacağı o dönemde farklı Yargıtay kararlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bir kısım Yargıtay kararlarında kira bedelinin artışına ilişkin hükmün sadece sözleşmenin ilk yıllık uzamasında uygulanabileceğini kabul etmiştir.<sup>129</sup> Bir kısım Yargıtay kararlarında<sup>130</sup> ise, kira bedelinin her yıl belirli oranda arttırılacağına ilişkin sözleşme hükümlerinin geçerli olduğunu kabul etmiştir. Bu doğrultuda sözleşmede belirtilen artış hükmünün, kira sözleşmesinin yenilendiği her dönem için uygulama alanı bulacağı belirtilmiştir.

Yargıtay Hukuk Daireleri arasında ilk bakışta içtihat farklılığı var gibi görünse de verilen kararlar birbiriyle çelişkili nitelikte değildir. Kira sözleşmesinin süresinin bitiminden sonra yenilenen ilk dönemde sözleşmede belirtilen artış şartının uygulanacağını tüm daireler kabul etmiştir. Sonraki dönemler için de, kiraya veren veya kiracı tarafından kira bedelinin belirlenmesi davası açılmaması halinde, sözleşmedeki artış şartının bağlayıcılığı devam eder.<sup>131</sup>

Taraflar kira sözleşmesinde artış oranını serbestçe belirleyebilirler. Bu bakımdan tarafların kira sözleşmesinin ilerleyen yıllarında artış oranlarının endeks artışlarının yansıma oranı üzerinde sabitlemelerine veya endeks artışlarının üzerinde bir oranda artış öngörmeleri mümkündür. Bu durum kira bedelinin başlangıçta serbest olarak belirlenmesinin doğal sonucu olarak kabul edilmiştir.<sup>132</sup>

<sup>127</sup> Tandoğan, s. 54; YHGK 09.12.1988 T. 1988/3-854 E. 1998/896 K.; YHGK 31.03.2004 T. 2004/3-718 E. 2004/644 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net), ET: 07.08.2017).

<sup>128</sup> Kira Bedelinin Uyarlanması konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm.

<sup>129</sup> Tandoğan s. 54-55; Y. 3. HD. 30.09.1994 T. 1994/10660 E. 1994/12531 K.; YHGK 12.12.1990 T. 1990/3-527 E. 1990/627 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 08.08.2017).

<sup>130</sup> Y. 6. HD. 22.01.1987 T. 1986/14348 E. 1986/419 K.; Y. 6. HD. 05.03.1987 T. 1987/683 E. 1987/2441 K.; Y. 12. HD. 31.01.2000 T. 2000/745 E. 2000/1148K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 08.08.2017).

<sup>131</sup> Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları, s. 31-33; Doğrusöz/Yavuz, s. 48-49.

<sup>132</sup> Tandoğan, s. 53.

## **b. Kira Bedelinin Altın Veya Yabancı Para Üzerinden Belirlenmesi**

Tarafların kira sözleşmesinde, kira bedelinin belirli miktarda altın üzerinden (aynen ödeme veya değerince ödeme) veya yabancı para üzerinden ödenmesini kararlaştırmaları mümkündür.<sup>133</sup>

18.11.1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtildiği gibi kira sözleşmesinin GKHK m. 11 uyarınca yenilenmesi halinde, kira sözleşmesinin diğer hükümleri yenilenmesine karşın kira bedeline ilişkin hüküm yenilenmemektedir. Bu durumda kira bedeli belirli olmayan bir sözleşme haline dönüşmektedir. Yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda açıklandığı gibi bir sınırlamadır. Yeni kira döneminde hâkimin yaptığı sınırlama sonucunda belirlediği kira bedeli ile kira sözleşmesinin yenilenmesi sağlanabilmektedir. Dolayısıyla yabancı para üzerinden kira bedeli kabul edildiğinde, yenilenen kira döneminde kira bedelinin belirlenmesinin talep edilmesi durumunda sözleşmedeki kira bedelinin yabancı para ile ödenmesine ilişkin hükmün yenilendiği kabul edilemez. Bu nedenle hâkim, 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtilen sınırlamayı yaparken BK m. 83/f.1 uyarınca, kira bedelini Türk Lirası olarak belirlemeli ve sözleşmedeki boşluk bu şekilde doldurulmalıdır.<sup>134</sup>

Kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması halinde, kira sözleşmesinin Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uyarınca yenilenen kira döneminde tarafların açık muvafakatleri bulunmadığı sürece kira bedelinin Türk Lirası üzerinden belirlenmesi gerekir.<sup>135</sup>

## **c. İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**

İşyeri kira bedellerinin belirlenmesinde konut kiralarıyla aynı esaslara tabi olup olmaması yönünde tartışma yaşanmıştır. Özellikle 1980'li yıllarda toptan eşya fiyat endekslerindeki artışların yüzde otuz ile sınırlandırılarak kira bedeline yansıtılması söz

---

<sup>133</sup> Tandoğan, s. 56-58.

<sup>134</sup> Y. 3. HD. 28.03.2005 T. 2005/2497 E. 2005/3269 K.; Y. 6. HD. 19.03.2014 T. 2014/1809 E. 2014/3314 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 11.08.2017); Y. 3. HD. 27.01.1997 T. 1997/11420 E. 1997/742 K. (Aral, s. 222-223).

<sup>135</sup> Y. 3. HD. 21.09.2010 T. 2010/14300 E. 2010/14709 K.; Y. 14. HD. 10.03.2006 T. 2006/921 E. 2006/2725 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 11.08.2017).

konusu olduğunda bu tartışma daha da önem kazanmıştır. İşyeri kiralarında bu oranın daha yüksek tutulup tutulamayacağı Yargıtay kararlarına konu olmuştur.

Bu konuda Yargıtay<sup>136</sup>, işyeri kira bedellerini ilk kez kira sözleşmesinde tarafların anlaşmasıyla, yenilenen dönemlerde arttırılmasını birbirinden ayırmıştır.

Yargıtay, ülkemizde yeteri kadar işyeri bulunmadığını, işyeri ile konutlarda kira bedelinin arttırılmasını zorunlu kılan etkenlerin hemen hemen aynı olduğu, objektif olma, eşit uygulama sağlama ve kendiliğinden işlerlik kazandırma ilkelerinin işyeri kiraları açısından da uygulama alanı bulduğunu belirtmiştir. Bu nedenlerle toptan eşya fiyat endeksine bağlı olarak belirli oranlarda her yıl kira bedellerinin katlamalı olarak arttırılması daha sonra yüksek kira bedeli oluşturacağından, kanun gereği yenilenen kira dönemi için işyeri kira bedellerinin belirlenmesinde konut kiralarından farklı bir uygulamanın yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca taraflar işyerleri için başlangıçta emsal konutlar için ödenenin üzerinde kira bedeli tespit etmektedirler. Bununla birlikte, kira bedelinin günün koşullarına uydurulmasında daha yüksek bir oran kabul edilirse bu durum işyeri kiracıları açısından eşitlik ilkesine aykırı bir durum yaratacaktır. Yargıtay'ın bu kararı ile işyeri kiralarında daha yüksek bir artış oranı belirlenmesinin yolu kapatılmıştır.<sup>137</sup>

Yargıtay'ın konut ile işyeri kira bedellerinin artış oranını aynı düzeyde kabul etmesi doktrinde eleştirilmiştir. Bunun gerekçesi olarak da Milli Koruma Kanunu'nun 30. maddesini değiştiren 6084 sayılı Kanun gösterilmiştir. Zira bu kanunda 1939 yılı rayicine göre dondurulmuş olan taşınmazların kira bedeline konutlar için yüzde iki yüz, işyerleri için yüzde dört yüz zam yapılması kabul edilmişti. Ayrıca Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararına konu olan GKHK'nın 2. ve 3. maddeleri de 1939 rayicine göre dondurulmuş, kira bedellerine uygulanacak zamların konut ve işyeri açısından farklı olması kabul edilmişti. Yine konut kiralarında yüzde otuz oranında sınırlandırmanın gerekçesi kirada oturan dar gelirli kimselerinin kira bedellerindeki artışlar nedeniyle yaşam şartlarının kötüleşmiş olmasıdır. Ancak aynı gerekçeyi işyeri kira bedelleri açısından da kabul etmenin mümkün olmadığı ifade edilmiştir.<sup>138</sup>

<sup>136</sup> Ertaş, s. 279; Y. 3. HD. 13.04.1981 T. 1981/1936 E. 1981/1875 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 11.08.2017).

<sup>137</sup> Ertaş, s. 284.

<sup>138</sup> Ertaş, s. 286; Koç, Nevzat, "İşyeri Kiralarının Tespiti", İzmir Barosu Dergisi, S.1, 1985, s. 11 vd.

Ayrıca konut kira bedelleri ile işyeri kira bedelleri arasında gelir vergisi bakımından da farklılık bulunmaktadır. Nitekim konut kiralarda belli muafiyetler söz konusu iken, işyeri kiralari muafiyetten yararlanamamakta ve belli oranda vergi stopajı yapılmaktadır. Bu nedenle de konut ve işyeri kiralalarının aynı durumda değerlendirilmemesi gerektiği belirtilmiştir.<sup>139</sup>

#### **D. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI**

##### **1. Genel Olarak**

Yargıtay'ın 18.11.1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.09.1963 tarihinden önce yapılmış veya GKHK'nın 11. maddesi uyarınca yenilenmiş kira sözleşmeleri açısından yeni dönemde uygulanacak kira bedelinin belirlenmesi için dava açma imkânı tanınmıştır. Ancak iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılan kira sözleşmelerini kapsadığı belirtilmemiştir. Bu sorun Yargıtay'ın 21.11.1966 tarihli 1969/19 E. 1969/10 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile çözülmüştür.

Yargıtay 21.11.1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında<sup>140</sup>, 26.09.1963 (iptal kararının yürürlük tarihi) tarihinden sonra yapılan kira sözleşmeleri açısından da kira bedelinin belirlenmesi davasının açılabilceği belirtilmiştir. Yargıtay iptal kararından sonra kanunda boşluk olduğunu, bu boşluğun 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtilen esaslar dâhilinde hâkim tarafından doldurulacağını, 26.09.1963 (iptal kararının yürürlük tarihi) tarihinden sonra imzalanmış kira sözleşmelerinin de Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi olması nedeniyle 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtilen esasların bu sözleşmeler için uygulanması gerektiği ifade edilmiştir.

Yargıtay, kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin tarafları ancak kira süresiyle bağlayacağını, kira süresinin sonunda kira bedelinin kiraya veren tarafından dilediğince arttırılamayacağını, kiraya verenin bundan sonraki dönemlerde kiracı aleyhine kira

<sup>139</sup> Ertaş, s. 286; Tandoğan, s. 51-53.

<sup>140</sup> YİBK 21.11.1966 T. 1966/19 E. 1966/10 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 11.08.2017).

bedelinin belirlenmesi davası açma hakkı olduğunu kabul etmiştir.<sup>141</sup> Açılan kira bedelinin belirlenmesi davasında olağan rayiç tespit edilemediği takdirde ekonomi esasları, hak ve nesafet kuralları da dikkate alınarak kira bedelinin takdir edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yine tarafların serbest iradesiyle belirlenen kira bedelinin sözleşme tarihindeki rayice uygun olması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca sözleşme tarihinden bir sene sonra yeni dönem için kira bedelinin belirlenmesi yoluna gidilebilmesi için sözleşme anında kira bedelinin rayicin altında kaldığının tespit edilmesi veya bir sene içinde rayiçte meydana gelen değişikliği haklı gösteren sebeplerin bulunması gerekir.

Yargıtay, çeşitli kararlarında hem Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten önceki hem de Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonraki kira sözleşmesine dayanılarak kiracıların da kira bedelinin belirlenmesi davası açabileceklerini kabul etmiştir.<sup>142</sup> Nitekim 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nın gerekçesinde de kiracıların da gelecek dönem kira bedelinin belirlenmesini isteme hakkı olduğu belirtilmiştir.

Yargıtay, bir başka kararında<sup>143</sup>, kiraya veren ve kiracının kira bedelinin belirlenmesini karşılıklı davalar ile isteyebileceklerini kabul etmiştir.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının açılmasından sonra, kira konusunun el değiştirmesi halinde, davanın yeni malik adına yürütülmesi ile tespit edilen kira bedelinden yeni malikin de yararlanacağı kabul edilmiştir.<sup>144</sup>

## 2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı

Kira bedelinin belirlenmesi davalarında kiracıya önceden bildirim (ihtar) yapılmasının gerekip gerekmediği tartışma konusu olmuş ve bu sorun Yargıtay'ın 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile çözüme kavuşturulmuştur.

Yargıtay'ın 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda konu ile ilgili olarak *“Kurula katılan üye çoğunluğu tesbit dâvasının incelenmesi için daha önce kiracıya*

<sup>141</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 323.

<sup>142</sup> Y. 3. HD. 10.04.1967 T. 1967/1037 E. 1967/1877 K. (Olgaç, İkinci Kitap, s. 54 ); YHGK 06.04.1968 T. 1967/3-1489 E. 1968/232 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 11.08.2017); YHGK 20.12.1967 T. 1967/3-163 E. 1967/634 K. (ABD, Yıl 1968, S. 2, s. 290-291, <http://www.ankarabarosu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1968-2.pdf> ET: 11.08.2017).

<sup>143</sup> Y. 3. HD. 28.04.1967 T. 1967/2641 E. 1967/2319 K. (Olgaç, İkinci Kitap s, 9).

<sup>144</sup> Y. 3. HD. 08.04.1976 T. 1976/ 2409 E. 1976/ 3249 K. ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr) ET: 11.08.2017).

*ihbar (ihtar) gönderilmesi şart olmadığı sonucuna varmıştır. Kiracı sonraki dönem için sözleşmeyi devam ettirmek istemiyor ise kanunun 11 inci maddesi uyarınca müddetin bitmesinden en az 15 gün önce mecuru tahliye edeceğini yazı ile kiralayana bildirecektir. Aksi takdirde sözleşme bir yıl uzatılmış sayılacaktır.*

*Kiralayan eski kira parası ile kiranın uzatılmasını istemiyorsa kiracıya (Tahliyeyi yazı ile bildirmek) imkânını sağlamalı ve bu iradesini müddetin bitmesinden on beş gün evvel takaddüm eden bir zamanda kiracıya ulaştırmalıdır. Bu ulaştırma ihbar (ihtar) ile olabileceği gibi tesbit dâvasına ait arzuhalini göndermekle de olabilir.*

*Arzuhalin kiracıya tebliği ihbar (ihtar) yerine geçer. Dâva arzuhalini alan kiracı eğer sonraki dönem için rayiç bedel üzerinden kira sözleşmesini devam ettirmek istemiyorsa içinde bulunduğu dönemin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini kiralayana bildirir. Bu suretle tesbit dâvası da neticesiz kalır. Eğer kiracı o yolda bir bildirme yapmamış ise rayiç kira ödemeyi kabul etmiş sayılır. Kiralayan tarafından daha önce ihbar (ihtar) yapılmamış olmasından dolayı tesbit dâvası reddedilemez.” kararı verilmiştir.*

Yargıtay’ın 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca kira bedelinin belirlenmesi davasının açılabilmesi için, kiracıya önceden bildirim (ihtar) yapılması gerekli değildir. Yapılan bildirim belirlenen yeni kira bedelinin hangi dönemden itibaren geçerli olacağı yönünden önem taşımaktadır.<sup>145</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davası açılmadan önce kiracıya ihtar yapılmamışsa dava dilekçesinin tebliği ihtar yerine geçer. Belirlenecek kira bedeli de dilekçenin tebliğinden sonra başlayacak kira dönemi için geçerli olur. Taraflar kira sözleşmesinde kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kira bedelinin arttırılacağını kararlaştırmışlar ise, kira bedelinin belirlenmesi için ayrıca ihtar yapılmasına gerek yoktur.<sup>146</sup>

Yeni döneme ait kira bedelinin belirlenmesi açısından herhangi bir sınırlama yoktur. Başka bir deyişle, kira bedelinin belirlenmesi davasının kira dönemi başlangıcından belli bir süre önce veya sonra açılma zorunluluğu bulunmamaktadır. Dolayısıyla yeni döneme ait kira bedelinin belirlenmesi davası her zaman açılabilir.

<sup>145</sup> Aral, s. 223.

<sup>146</sup> Y. 3. HD. 09.02.1982 T. 1982/492 E. 1982/503 K.; Y. 3. HD. 15.04.1980 T. 1980/2227 E. 1980/2362 K. ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr) ET: 11.08.2017).

Ancak bu davanın yeni döneminden başlamasından çok önce açılması, yeni dönem rayiçlerinin bilinmemesinden dolayı reddedilebilir.<sup>147</sup>

### 3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararının Uygulanacağı Dönem

Yargıtay'ın 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda ele alınan konulardan bir tanesi de, kira bedelinin belirlenmesi davası sonucunda verilecek kararın hangi dönemden itibaren uygulanacağı sorunudur.

Yargıtay'ın 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca kira bedelinin belirlenmesi davasının açılabilmesi için, kiracıya önceden bildirim (ihtar) yapılması gerekli değildir. Yapılan bildirim belirlenen yeni kira bedelinin hangi dönemden itibaren geçeli olacağı yönünden önem taşımaktadır.<sup>148</sup>

Yargıtay'ın 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda konu ile ilgili olarak *“Hâkim tarafından tespit edilen yeni kira parası ile kiracı dava arzuhalinin kendisine tebliğ edildiği tarihi takip eden yeni dönem başından itibaren sorumludur. Kiracı yeni dönem başından başlayacak zamana ait kira paralarını tespit edilen rayiç üzerinden ödeyecektir.*

*Ancak bunun için, içinde bulunulan dönemin bitimine on beş günden daha çok bir zaman kalmış olmalıdır. Dava arzuhalini alan kiracı o semtteki emsalin rayicini öğrenecek ve o rayiç üzerinden kirayı ödemek kudretinde olup olmadığını ölçecek, düşünecek ve o kirayı ödemeyecek durumda ise mecuru tahliye karar verecek ve durumu müddetin bitmesinden en az on beş gün önce kiralayana bildirecektir. Dava arzuhalinin tebliğ tarihi ile kira müddetinin bitmesi arasında bu işlemleri yapmak imkânını kiracıya sağlayacak bir süre geçmelidir. Bu süre her halde on beş günden fazla olacaktır. Ne kadar fazla olacağı kiracının ve mecurun özelliklerine bakılarak her olayda hâkim tarafından takdir edilecektir. Dava arzuhalinin tebliğ tarihi ile kira süresinin bitmesi arasında bu kadar bir müddet geçmiş olması halinde kiracı tespit olunan kira parasını yeni kira döneminin başından itibaren ödeyecektir. Aksi halde tespit olunan kira parası daha sonraki dönem için kiracıyı ilzam edecektir.”* kararı verilmiştir.

<sup>147</sup> Tandoğan, s. 73; Y. 3. HD. 06.06.1967 T. 1967/2587 E. 1967/3305 K. (Olgaç, İkinci Kitap, s. 93).

<sup>148</sup> Aral, s. 223.



Yargıtay'a göre kiracıya yapılan ihtar, belirlenen kira bedelinin hangi tarihten itibaren uygulanacağı konusunda önem taşır. Bu bağlamda kiracıya ihtar yapılmışsa, belirlenen kira bedeli ihtarın tebliğini izleyen yeni kira döneminde uygulanır. Kiracıya ihtar yapılmaması durumunda, dava dilekçesinin tebliğini izleyen dönemde belirlenen kira bedeli uygulama alanı bulur. Bunun için ihtar veya dava dilekçesinin tebliği ile yeni kira döneminin başlangıcı arasında on beş günden fazla bir süre olması gerekir. Bahsedilen bu fazla süre kiracının tahliye ihtimalini düşünmesini sağlayacak kadar olmalıdır.<sup>149</sup> Aksi durumda belirlenecek kira bedeli ihtarın ya da dava dilekçesinin tebliğini izleyen yeni kira döneminde uygulanmayıp bir sonraki kira döneminde uygulanacaktır. Bu fazla sürenin takdiri somut olayın koşullarına göre hâkime bırakılmıştır.<sup>150</sup>

Bununla birlikte kiraya veren, yeni dönemde sözleşmede belirlenen kira bedeli ile devam etmek istemediğini kiracıya yeni dönemin başlamasından on beş gün evvel bildirmişse, bu durumda dava dilekçesi yeni dönemin başlangıcından önceki on beş günlük sürede tebliğ edilmiş olsa dahi, kiracı yeni dönem için belirlenen kira bedelinden sorumludur.<sup>151</sup> Ancak ihtarın on beş günden önce yapılmasına rağmen, dava dilekçesi yeni kira döneminde tebliğ edilmişse, bazı kararlara göre belirlenen kira bedeli bir sonraki dönem için geçerli olur.<sup>152</sup>

Doktrinde bir görüşe<sup>153</sup> göre, kiraya veren yeni kira döneminin başlangıcından en az on beş gün önce yeni dönemde eski kira bedeli ile devam etmek istemediğini ihtar etmiş ise, kiraya verenin yeni dönem için kira sözleşmesini eski kira bedeli ile yenilememek iradesini açıkladığını, bu nedenle kira bedelinin belirlenmesi davası yeni dönem başlangıcından sonra açılrsa dahi, belirlenen kira bedelinin o dönemin başından

<sup>149</sup> Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s. 177; Tandoğan, s. 74.

<sup>150</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 324; Tandoğan, s. 74.

<sup>151</sup> YHGK 06.07.1968 T. 1967/4-297 E. 1968/552 K. (ABD, Yıl 1968, S. 5, s. 908-909, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1968-5.pdf> ET: 11.08.2017).

<sup>152</sup> Y. 3. HD. 27.04.1967 T. 1967/3107 E. 1967/2299 K.; Y. 3. HD. 06.04.1967 T. 1967/2207 E. 1967/1760 K.; Y. 3. HD. 24.04.1967 T. 1967/2619 E. 1967/2218 K. (Olgaç, İkinci Kitap, s. 66-69).

<sup>153</sup> Tandoğan s. 75; aynı yönde Y. 4. HD. 09.06.1966 T. 1966/5125 E. 1967/6507 K. (ABD, Yıl 1968, S. 5, s. 911, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/19442010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1969-6.pdf> ET: 11.08.2017); YHGK 17.09.1969 T. 1969/11-21 E. 1969/688 K. (ABD, Yıl 1969, S. 6, s. 1137, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1969-6.pdf> ET: 14.08.2017).

itibaren uygulanması gerektiği ifade edilmiştir. Nitekim YHGK bir kararında<sup>154</sup> yeni kira döneminin başlangıcından yeterli bir süre önce bildirim yapılmış ise, dava yeni dönem başlangıcından sonra açılmış olsa bile belirlenen kira bedelinin dava tarihinden itibaren yürürlüğe gireceği kabul edilmiştir. Ancak kira bedelinin arttırılmasına ilişkin bildirim yapıldıktan sonra, bildirimün etki edeceği kira dönemi geçilerek dava açılmışsa bu durumda belirlenen kira bedeli bir sonraki dönem için uygulanır.<sup>155</sup>

Bu konuda değinilmesi gereken bir nokta da kiraya verenin ihtirazı kayıt ileri sürmeden kira bedellerini almaya devam etmesi halidir. Bu konuya 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda açıklık getirilmiştir. Karara göre kiraya veren tarafından kiracıya belirtilen sürede ihtar yapılmış olmasına rağmen kiraya veren yeni kira döneminde kira sözleşmesindeki miktar üzerinden ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kira bedellerini almaya başlamış ve kira bedelinin belirlenmesi davasını bundan sonra açmış ise, bu durumda kiracı belirlenecek kira bedelinden o dönem için değil daha sonraki dönem için sorumlu olacaktır.

Kira bedelinin belirlenmesi davası sonunda verilen kararda kiracının takdir edilen kira bedelinden hangi tarihten itibaren sorumlu olacağı hususu da 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda sonuca bağlanmıştır. Kiraya veren davacı, dava dilekçesinde belirlenecek kira bedeli ile belirlenen kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayacağını talep etmiş ise hâkimin hem kira bedelini belirlememesi hem de kiracının sorumlu olacağı tarihi kararında göstermesi gerekirdi. Ancak kiraya verenin bu yönde bir talebi yoksa hâkimin bu hususta karar vermemesi gerekirdi. Aksi durumun taleple bağlılık ilkesini düzenleyen HUMK m. 74'e aykırılık oluşturduğu kabul edilmiştir.<sup>156</sup>

#### **4. Belirlenen Kira Bedelinin İfa Zamanı**

Yargıtay, kira bedelinin belirlenmesi davası sonunda belirlenen kira bedeli ile ödenmekte olan kira bedeli arasındaki farkın ne zaman talep edilebileceği sorununa

<sup>154</sup> YHGK 25.05.1968 T. 1968/4-165 E. 1968/344 K. (ABD Yıl 1968, S. 4, s. 740-741, <http://www.ankarabarsu.org.tr/Siteler/1944-2010/Dergiler/AnkaraBarosuDergisi/1968-4.pdf> ET: 11.08.2017).

<sup>155</sup> Y. 3. HD. 01.09.1981 T. 1981/3901 E. 1981/3893 K. (Yargıtay Kararları Dergisi, Yıl 1981, C.7, S. 12, s. 1550, <http://www.yargitay.gov.tr/dergiler/ykd/aralik1981.pdf> ET: 11.08.2017).

<sup>156</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 177; Yavuz/Acar/Özen, s. 324.

12.1.1979 tarihli 1979/1 E. 1979/3 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı<sup>157</sup> ile açıklık getirmiştir.

Yargıtay, kira bedelinin belirlenmesi davalarını diğer tespit davalarından ayırmıştır. Tespit davalarının konusu temelde bir hukuki ilişkidir. Ancak kira bedelinin belirlenmesi davasında kira sözleşmesinin yeni döneminde belli olmayan kira bedeli belirlenmektedir.

Yargıtay 1979 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile olumlu tespit kararlarının yalnızca maddi anlamda hüküm kuvvetinden yararlanabileceğini kabul etmiştir. Buna karşılık bu tespit hükümlerinin cebri icraya konu edilmesi kabul edilmemiştir. Zira tespit davalarında sadece o hukuki ilişki tespit etmekle yetinilir, verilen hüküm eda hükmü niteliğinde değildir. Bunun için ayrıca eda davası açılması gerekir. Yargıtay, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin mahkeme kararlarının hukuki korumanın tamamını değil de bir kısmını sağladıklarından icra edilebilir olmadığını belirtmiştir. Ayrıca kiraya verenin kira bedelini isteme hakkının veya kiracının kira bedelini ödeme borcunun, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin mahkeme kararından doğmadığını, bu hakkın ve yükümlülüğün kira sözleşmesinden kaynaklandığını belirtmiştir.

Ayrıca kira farkı alacağının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip konusu yapılabilmesinin için miktarının kesin olarak belirli olması gerektiği belirtilmiştir. Kira farkı miktarının kesin olarak belirli olması ancak kira bedelinin belirlenmesine ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesi ile mümkündür.<sup>158</sup>

Bu hususlar göz önünde tutulduğunda, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin mahkeme kararı ile belirlenen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmesi yeterli değildir. Yargıtay, 1979 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile kira farkı alacağının talep edilebilmesi için kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kararın kesinleşmesinin gerektiğini kabul etmiştir. Dolayısıyla mahkeme kararı kesinleşmeden kiracıya ihtar ya da icra takibi yapılarak, belirli süre içinde kira farkının ödememesi veya icra takibine de itiraz edilmemesi halinde, temerrüt sebebiyle mahkemeden veya tetkik merciden tahliye isteme imkânı bulunmamaktadır.<sup>159</sup>

<sup>157</sup> YİBK 12.1.1979 T. 1979/1 E. 1979/3 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 11.08.2017).

<sup>158</sup> Tandoğan, s. 78.

<sup>159</sup> Tandoğan, s. 78.

## 5. Belirlenen Kira Bedeline Faiz Uygulanması

Kira bedelinin belirlenmesi davası sonunda hâkim tarafından belirlenen kira bedeline hangi tarihten itibaren faiz uygulanması gerektiği Yargıtay'ın 24.11.1995 tarihli 1994/2 E. 1995/4. K sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile karara bağlanmıştır.<sup>160</sup> Bununla birlikte kiracının kira farkı bakımından temerrüde düşürülmesi hususunda ayrıca ihtar gerek olup olmadığı karara bağlanmıştır.

1995 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihte muaccel hale geldiği kabul edilmiştir. Dolayısıyla kesinleşme tarihinden önce kira farkı alacağına faiz yürütülmesi mümkün değildir. Bu gerekçeye dayanarak Yargıtay, kira farkı alacağına mahkeme kararının kesinleşmesinden başlayarak faiz yürütülebileceğine karar vermiştir.

Ayrıca ihtar yapılmasının dürüstlük kuralına göre beklenemeyeceği veya alacağın mahkeme kararına dayanması hallerinde, borçlunun ihtar gerek olmaksızın temerrüde düşeceği görüşünden<sup>161</sup> hareketle Yargıtay 1995 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, kira farkı alacağının kesinleşmiş mahkeme kararına dayandığı ve niteliği itibariyle kira farkı alacağının muaccel olduğu tarihin bilinmesi gerektiği kabul edilerek kiracının temerrüde düşürülmesi için ayrıca ihtar şartı aranmasının gerekli olmadığına karar vermiştir.

Sonuçta kira farkı alacağı için, ayrıca ihtar edilmesine gerek olmadan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren talep olması halinde faiz yürütülmesi gerektiği kabul edilmiştir.

<sup>160</sup> YİBK 24.11.1995 T. 1994/2 E. 1995/4 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 11.08.2017).

<sup>161</sup> Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Gözden Geçirilmiş 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 286.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

Anayasa Mahkemesi'nin 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddelerini iptal etmesi üzerine kira bedelinin belirlenmesi konusunda oluşan kanun boşluğunu Yargıtay farklı zamanlarda farklı esasları kabul ederek doldurmuştur. Kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu ile konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesini özel olarak düzenleme gereği duymuştur.<sup>162</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi Türk Borçlar Kanunu'nun "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı İkinci Ayırımında 343-345 maddelerinde düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen kira bedelinin belirlenmesi Yargıtay'ın içtihatları ile büyük ölçüde örtüşmektedir. Ancak Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun dönemindeki Yargıtay uygulamalarından önemli değişiklikler de olmuştur.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiraları altında düzenlenmiştir. Bu nedenle bu hükümler konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulacaktır. Diğer bir deyişle, TBK'nın m. 343-345'te düzenlenen hükümleri tanıştır kiraları ya da konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmayan taşınmaz kiralarında uygulama alanı bulamayacaktır.<sup>163</sup> Bu nedenle kira bedelinin belirlenmesi konusunun detaylarına giriş yapmadan önce konut ve çatılı işyeri kirası kavramı ve uygulama alanından bahsetmek gerektiğini düşünüyoruz.

---

<sup>162</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 253.

<sup>163</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 28; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69; Inceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014 (Cilt II), s. 125; Öncü, Özge, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, S. 2, Mayıs 2012, s. 306; Yavuz/Acar/Özen, s. 325.

## I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

### A. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde önemli değişiklikler yapılmıştır. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesine ilişkin iki bölüm bulunmaktaydı. Bunlardan ilki adi kira hükümleri, ikincisi ise ürün kirasına ilişkin hükümlerdi. Bununla birlikte kira sözleşmelerine Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri de uygulanırdı. Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10. maddesiyle 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış olup bu kanunda düzenlenen hükümler Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiraları bölümüne aktarılmıştır.<sup>164</sup> Yine GKH'nın uygulamasına yönelik Yargıtay içtihatları da bu düzenlemelere kaynak oluşturmuştur.<sup>165</sup> Böylece “konut ve çatılı işyeri” kavramı ilk defa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile mevzuatımıza girmiştir.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda “musakkaf gayrimenkul” kavramına yer verilmiş iken, Türk Borçlar Kanunu'nda “konut ve çatılı işyeri” kavramının kullanılması uygun görülmüştür.<sup>166</sup> TBK'nın 339. maddesi “*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.*” şeklinde düzenlenmiştir. Kanuni düzenleme yapılırken hükmün 1. cümlesinde taşınmazlardan söz edilmezken, kapsam dışı bırakılan hallerde taşınmaz ifadesine yer verilmiştir. Hal böyle olunca, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için

<sup>164</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1205; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 21; Inceoğlu, M. Murat, “Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi” Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, (Derleyen M. Murat Inceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012 (Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi), s. 246; Inceoğlu, M. Murat, “Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu Makaleler, Tebliğler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, (Değişiklikler ve Yenilikler), s. 179.

<sup>165</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1205; Öz, Turgut, Yeni Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012 (Başlıca Değişiklikler), s. 70.

<sup>166</sup> Akyiğit, s. 141; Burcuoğlu, Tahliye, s. 15; Doğan, Sona Erme, s. 28; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1214; Inceoğlu, Cilt II, s. 18; Yavuz/Acar/Özen, s. 308.

kiralananın taşınmaz niteliğine sahip olup olmaması konusunda doktrinde görüş ayrılığı ortaya çıkmıştır.

Bir görüşe göre<sup>167</sup>, TBK m. 339/f.1.c.2’de “taşınmaz” ifadesine yer verilmesi taşınır niteliğindeki yerler için konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanmasını güçleştirmektedir. Bizim de katıldığımız diğer görüş<sup>168</sup> ise, kiracının korunması amacının taşınır niteliğindeki kiralananlar için de uygulama alanı bulabilmesi için bu hükümlerin sadece taşınmazlarla ilgili olarak sınırlandırılmasını uygun görmemektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanması için kiracının ya da kiraya verenin gerçek veya tüzel kişi olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Ayrıca kiracı veya kiraya verenin özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olması da konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin uygulanmasında farklılık yaratmamaktadır.<sup>169</sup>

TBK’nın m. 339 vd. hükümlerinin uygulanması için kiralananın konut veya çatılı işyeri olması gerekir. Bunun dışında konut veya çatılı işyerinin belirli bir yerde olması zorunluluğu aranmamıştır. Diğer bir deyişle, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un yer bakımından uygulaması Türk Borçlar Kanunu ile ortadan kaldırılmıştır.<sup>170</sup>

Türk Borçlar Kanunu’nda konut ve çatılı işyeri kavramları tanımlanmamıştır. Bu sebeple bu kavramların ne ifade ettiğinin bilinmesi önemlidir.

## B. KONUT KAVRAMI

Türk Borçlar Kanunu’nda konut kavramına ilişkin bir tanım verilmemiştir. Konut kavramının sözlük anlamı insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yerdir.<sup>171</sup> Doktrinde konut kavramı, bir kişinin temel ihtiyaçlarını ve özellikle barınma ihtiyacını karşılayan, özel hayatını sürdürme olanağı veren üstü örtülü taşınmaz olarak tanımlanmıştır.<sup>172</sup>

<sup>167</sup> Akyiğit, s.140; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Yavuz/Acar/Özen, s. 307.

<sup>168</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1216; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; İnceoğlu, Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi, s. 247; İnceoğlu, Cilt II, s. 11.

<sup>169</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1230.

<sup>170</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1240-1241; GKHK’nın uygulama alanı için bkz. Birinci Bölüm II, A.

<sup>171</sup> [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.595a9b7165fcb7.22611010](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.595a9b7165fcb7.22611010), ET: 03.07.2017.

<sup>172</sup> Aral/Ayrancı, s. 268; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Eren, Özel Hükümler, s. 395; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1217; Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013 (Özel Hükümler), s. 229; İnceoğlu, Cilt II, s. 9-10; İpek, Eyüp, “6098 sayılı

Kanun koyucu, konut için “çatılı” ifadesini kullanmaya gerek görmemiştir. Zira barınma ihtiyacını karşılayan konutun doğal olarak üstünün örtülü olması gerekir.<sup>173</sup>

Doktrinde konut kavramı belirlenmesinde kiralananın kullanım amacının ön planda olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle kira konusu, kiracının kullanım amacını gidermeye uygun olmalıdır. Buradan hareketle konuttan söz edebilmek için, kiracının uyku ihtiyacının karşılanması (barınma ihtiyacının) ve dış etkenlere karşı korumanın belirli bir süre devam etmesi gerekir.<sup>174</sup> Kira konusunun geçici bir süre kullanımı söz konusu olduğu hallerde konuttan söz etmek mümkün değildir.<sup>175</sup>

Buna karşılık bir eşyanın konut sayılabilmesi için kiracının bütün ihtiyaçlarını karşılaması zorunlu değildir. Kiralananın mobilyalı olup olması, büyüklüğü, lüks olup olmaması konut niteliğini kazanmasında etkili değildir.<sup>176</sup> Bir yerin gecekondur, tapulu veya iskânli yapı olması konut olarak değerlendirilmesinde dikkate alınmaz.<sup>177</sup> Bununla birlikte çadırın, birden fazla kişi tarafından kullanılan barakanın veya bir bedel karşılığında yurttan kalma yerinin kullanımının konut kirası olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.<sup>178</sup>

Kira konusu eşyanın ayıplı olup olmaması (Örneğin, evin rutubetli, çatısının akması, kapılarının kırık olması) da konut olarak nitelendirilmesine etki etmemektedir. Bağımsız bir banyosu olmayan veya mutfakı olmayan tek bir oda kiralansa dahi, burada bir konut kirasından bahsedilmesi gerektiği ifade edilmektedir.<sup>179</sup> Ayrıca kiralanın yerin yerleşim yeri olarak kullanılıp kullanılmaması da TBK 399 vd. hükümlerinin uygulanması açısından fark yaratmayacaktır.<sup>180</sup>

---

Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBBD, Eylül Ekim 2012, s. 60; Zevkliler/Gökyayla, s. 209; Yavuz/Acar/Özen, s. 307.

<sup>173</sup> Doğan, Sona Erme, s. 29; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1217; İncoğlu, Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, s. 247, dipnot 7; Yavuz/Acar/Özen, s. 307; Zevkliler/Gökyayla, s. 209.

<sup>174</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1217; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 23; İncoğlu, Cilt II, s. 9; Yalçınduran, Türker, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı”, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Dergisi, Cilt XXIX, S 2, Haziran, 2013, s. 64; Zevkliler/Gökyayla, s. 209.

<sup>175</sup> Akyiğit, s. 140; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; İncoğlu, Cilt II, s. 10.

<sup>176</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; İncoğlu, Cilt II, s. 10; Yalçınduran, s. 64; Zevkliler/Gökyayla, s. 210.

<sup>177</sup> Akyiğit, s.140.

<sup>178</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira Sözleşmesi s. 23; İncoğlu, Cilt II, s. 13.

<sup>179</sup> Aral/Ayrancı, s. 268; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; İncoğlu, Cilt II, s. 10.

<sup>180</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; Y. 6 HD. 13.09.1979 T. 1979/3619 E. 1979/6381 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 30.06.2018).



Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farklı olarak TBK m. 339/f.1.c.1'de taşınmaz ifadesine yer verilmemiş olması nedeniyle, taşınır niteliğindeki bir eşyanın konut niteliğine haiz olabileceği savunulmaktadır. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre, barakalar, sürekli bağlı bulunan tekneler, karavanlar ile özellikle gecekondular konut kirasına konu olabilir.<sup>181</sup> Buna karşılık diğer görüşe göre, konuttan bahsedilebilmesi için mutlaka bir taşınmazın mevcut olması gerekmektedir.<sup>182</sup>

### C. ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI

Türk Borçlar Kanunu'nun 339-356 hükümleri, çatılı işyeri kirası için de uygulama alanı bulur. Ancak kanunda "işyeri kirası" tanımlanmamıştır. İşyeri kavramı doktrinde, kiracının ticari, sınaî, mesleki faaliyetlerini yürüttüğü veya mesleğinin icrasına hizmet eden mekân olarak tanımlanmıştır.<sup>183</sup>

İşyerinin TBK'nın 339-356 hükümlerinin uygulama alanı içine girip girmeyeceği konusunda dikkat edilmesi gereken ilk husus işyeri olarak kullanma amacının kira sözleşmesinde açıkça ya da zımnen anlaşılması gerektiğidir.<sup>184</sup> Kira sözleşmesinden kiralanan yerin kullanım amacı anlaşılamiyor ise, tahsis amacına göre işyeri kirası olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir.<sup>185</sup>

Ayrıca kira sözleşmesinin işyeri kirası olarak kabul edilebilmesi için, kiralanan yerin kiracının ticari, sınaî nitelikteki ekonomik faaliyetlerine veya mesleğinin icrasına hizmet etmesi gerekir. Burada aranan şart, kira sözleşmesinin kiracının mesleki ve ekonomik faaliyetleri ile bağlantılı olmasıdır. Örneğin, mağaza, dükkân, fabrika, depo

<sup>181</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; İnceoğlu, Cilt II, s. 11; Zevkliler/Gökyayla, s. 210.

<sup>182</sup> Akyiğit, s.140; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; İpek, s. 61; Yavuz Acar/Özen, s. 307.

<sup>183</sup> Aral/Ayrancı, s. 268; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Doğan, Sona Erme, s. 30; Eren, Özel Hükümler, s. 395; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219; Gümüş Kira Sözleşmesi, s. 24; İnceoğlu, Cilt II, s. 14; Şener, Oruç Hami, (BK, TTK, Tasarılar, 6570 sayılı GKHK ve Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010, s. 4; Yavuz/Acar/Özen, s. 308.

<sup>184</sup> Aral/Ayrancı, s. 268; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Doğan, Sona Erme, s. 30; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; İnceoğlu, Cilt II, s. 14; Yavuz/Acar/Özen, s. 308; Zevkliler/Gökyayla, s. 210.

<sup>185</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 18-19; Doğan, Sona Erme, s. 30; Erçin, Ferhat, "Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdiven Altı Ve Benzeri Bölümlerinde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında Musakkafılık Kavram Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu" İBD, C. 82, S. 1, 2008, s. 70.

vb. özellikteki bir mekân işyeri olarak kiralanabilir.<sup>186</sup> Buna karşılık mesleğin icrasıyla ilgisi bulunmayan yerlerin kiralanması halinde, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümleri uygulama alanı bulmaz. Örneğin, bir şirketin personelin otopark ihtiyacını karşılamak üzere kapalı garaj, spor faaliyetleri için spor salonu veya personelin barınma ihtiyacı için lojman kiralanmasında kiralanın bu yerler işyeri niteliğinde değildir.<sup>187</sup> Bu hallerde kiralananın tahsis amacına bakılması gerekir.

Bununla birlikte, dernek, vakıf ya da dini, ekonomik, politik, sanatsal veya spor amaçlı bir birliğin faaliyetlerini yerine getirmek için kiraladıkları yerler için yaptıkları kira sözleşmeleri, güdülen amaç ile kullanım arasında bağıllık olması halinde işyeri kirası olarak değerlendirilmektedir. Örneğin; dernek lokali için taşınmaz kiralanması halinde, sözleşme çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirilecektir.<sup>188</sup> Ayrıca dernek merkezi veya şubesi için kiralanın taşınmazlar da işyeri niteliğindedir. Zira kiralanın bu taşınmazlar dernek faaliyetlerinin icrasına hizmet etmektedir. Örneğin, Mor Çatı Kadın Sığınma Vakfı'nın şiddete uğrayan kadınlar için kiraladığı taşınmazlar vakfın faaliyetlerine hizmet edeceğinden bu taşınmazların işyeri niteliğinde kabul edilmesi gerekir.

Kiralanın işyerinin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerinin uygulama alanına girebilmesi için işyerinin çatılı olması gerekmektedir.<sup>189</sup> Çatılı olmasından kasıt, işyerinin üstünün örtülü olmasıdır. Nitekim bu husus Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da "musakkaf" terimiyle ifade edilmiştir. Aslında "musakkaf" terimi ile Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan "çatılı" olma arasında teknik olarak bir fark bulunmamaktadır.<sup>190</sup> Bu bağlamda çatılı ifadesinden anlamamız gereken kiralanın yerin sadece üstünün örtülü olması değildir. Kiralanın yerin etrafının da kapalı olması gerekir.<sup>191</sup> Kanun koyucu çatılı olma durumunu şart olarak aradığından, çatısız işyerlerinin bu hükümlerin kapsamı dışında bırakıldığı açıkça anlaşılmaktadır.<sup>192</sup>

<sup>186</sup> Aral/Ayrancı, s. 268; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Doğan, Sona Erme, s. 30; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219-1220; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24-25; İncoğlu, Cilt II, s. 14; Yavuz/Acar/Özen, s. 308; Zevkliler/Gökyayla, s. 210.

<sup>187</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; İncoğlu, Cilt II, s. 14; Zevkliler/Gökyayla, s. 211.

<sup>188</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220; Gümüş, Özel Hükümler, s. 230; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 26; İncoğlu, Cilt II, s. 16-17; Zevkliler/Gökyayla, s. 210.

<sup>189</sup> Akıncı, s. 39; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219; İncoğlu, Cilt II, s. 18.

<sup>190</sup> Akyiğit, s. 141; Aydoğdu/Kahveci, s. 586; Burcuoğlu, Tahliye, s. 15; Doğan, Sona Erme, s. 28; İncoğlu, Cilt II, s. 18.

<sup>191</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 15; İncoğlu, Cilt II, s. 19.

<sup>192</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219.

Dolayısıyla çatısız işyeri hakkında Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulur. Ancak doktrinde bir görüş<sup>193</sup>, işyeri kirası bakımından kiralanan yerin çatılı olup olmamasına göre bir ayırım yapılmasını doğru bulmamaktadır. Kanun koyucunun Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un etkisinden kurtulamayarak "çatılı" ibaresine yer verildiği ifade edilmektedir.

Kiralanan yerin üstünün kısmen örtülü kısmen açık olması halinde (çay bahçesi benzin istasyonu gibi) doktrinde<sup>194</sup>, taşınmazın hâkim vasfının dikkate alınması gerektiği kabul edilmektedir. Her ne kadar çay bahçesi ve benzin istasyonunda üstü örtülü alanlar mevcut olmakla birlikte, asıl işletme faaliyetinin sürdürüldüğü kısımların genellikle üstü örtülü olmadığı açıktır. Ancak bu konuda soyut değerlendirmeler yapmak yerine somut olayın koşullarının değerlendirilmesi gerekir. Kiralananın hâkim vasfı, çatılı alanın mı yoksa çatısız alanın mı ön planda olduğuna göre belirlenmesi gerekir.<sup>195</sup> Kiralananın hâkim vasfı çatılı değil ise, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanamaz.<sup>196</sup>

Kiralanan yerin hem konut hem de işyeri olarak kullanılması halinde de TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiği ifade edilmiştir.<sup>197</sup>

Doktrinde işyeri niteliğinde olmayan depo kiralarının konut ve çatılı işyeri kapsamına girmeyeceği ifade edilmektedir. Buna göre, kiralanan depo sadece ev eşyalarının bulundurulması amacıyla kullanılıyorsa TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır. Ancak depo ürünlerin saklanması amacıyla kullanılıyorsa bu durumda çatılı işyeri kirasından söz edilecektir. Bu hükümlerin

<sup>193</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 25.

<sup>194</sup> Akyiğit s. 141; Akıncı, s. 40-43; Doğan, Sona Erme, s. 33; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1221; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 23; İncoğlu, Cilt II, s. 23.

<sup>195</sup> "...taşınmaz 1099 m<sup>2</sup> arsa vasfındadır. Kira sözleşmesinde de kiralanan arsa olarak nitelendirilmiştir. Mahkemece yerinde yapılan keşifler sonucu düzenlenen bilirkişi rapor ve krokilerine göre şu andaki durum itibarıyla, kiracının kira sözleşmesi ile kendisine tanınan yetkiye dayanarak 1099 m<sup>2</sup> alan içine inşaa ettiği idari bakım ve yakıt tanklarından oluşan kapalı alanların toplamı 396 m<sup>2</sup> 'dir. Açık alanı 703 m<sup>2</sup> olan kiralananın baskın vasfının ve yararlanma biçiminin arsa olduğu, musakkaf bir taşınmaz niteliği bulunmadığı kuşkusuzdur. Bu konuda pompa platform adalarının üzerini olumsuz hava şartlarından korumak için yapılan kanopi tabir edilen etrafi açık saçaklarda musakkaf yapı olarak kabul edilemez." Y. 6. HD. 16.06.2009 T. 2009/4531 E. 2009/5731 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 30.06.2018).

<sup>196</sup> "...128 m<sup>2</sup> alanlı taşınmaz üzerinde bulunan yapıların toplam yüzölçümleri itibarıyla taşınmazın üstün niteliğinin örtüsüz olduğu, bu hali ile de taşınmazın 6570 sayılı Yasa'ya tabi bulunmadığı kuşkusuzdur..." Y. 6. HD. 27.05.2008 T. 2008/5127 E. 2008/6632 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 30.06.2018).

<sup>197</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1221; İncoğlu, Cilt II, s. 17.

uygulanmasında dikkat edilmesi gereken husus, kiralamanın kiracının mesleki faaliyetiyle ilgili olup olmamasıdır.<sup>198</sup>

TBK'nın 339. maddesinde taşınmaz yerine konut ve işyeri ifadesi kullanıldığında, işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınır yapıların da bu kapsama sokulması gerektiği ifade edilmektedir.<sup>199</sup> Bu konuda üzerinde durulması gereken bir husus da büfelerin durumudur. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtay, büfelerin çatılı işyeri niteliğinde olmadığını kabul etmiştir.<sup>200</sup> Ancak doktrinde, TBK'nın 339. maddesinde taşınmaz ifadesine yer verilmemesi nedeniyle büfelerin çatılı işyeri olarak değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmektedir.<sup>201</sup>

## **D. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ UYGULAMA ALANINA DÂHİL EDİLEN DURUMLAR**

### **1. Kullanımı Bırakılan Eşya**

TBK m. 339/f.1'e göre, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Hükümde bir sınırlama olmadığından hem taşınır eşya hem de taşınmaz eşya bu kapsamda değerlendirilebilir. Nitekim eşyanın eklenti<sup>202</sup> veya bütünleyici parça olması mümkündür.<sup>203</sup>

Doktrinde, kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile konut ve çatılı işyeri arasındaki bağlantının bulunması gerektiği ifade edilmektedir. Bu bağlamda kiracının kullanımına bırakılan eşya, kiralanan yerin kullanımına hizmet etmelidir.<sup>204</sup> Kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya da konut ve çatılı işyeri kiralrı kapsamına girmektedir.<sup>205</sup>

<sup>198</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 25; İncoğlu, Değişiklikler ve Yenilikler, s. 181.

<sup>199</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; İncoğlu, Cilt II, s. 15.

<sup>200</sup> Y. 6. HD. 22.09.2008 T. 2008/8611 E. 2008/9959 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 30.06.2018).

<sup>201</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; İncoğlu, Cilt II, s. 16.

<sup>202</sup> Hem Medeni Kanun hem de Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki eklenti uygulama alanı içerisindedir.

<sup>203</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226.

<sup>204</sup> Akyiğit, s. 141; Doğan, Murat/Baygın, Cem, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler", Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 4, Ağustos 2005, s. 127; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 27; Gökyayla Uygulama Alanı, s. 1226; İncoğlu, Cilt II, s. 25; İncoğlu, Değişiklikler ve Yenilikler, s. 181; Yavuz/Acar/Özen, s. 308-309.

<sup>205</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1227.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya taşınmaz niteliğinde olabilir. Bir evin kapalı garajı, kömürlüğü, samanlığı örnek gösterilebilir.<sup>206</sup> Konut açısından kiracıya bırakılan eşya taşınır da olabilir. Mobilya, beyaz eşya, halı, kombi mutfak araç-gereçleri örnek gösterilebilir. İşyeri açısından kiracıya bırakılan üretim araçları, raf, dolap, masa, sandalye gibi eşyalar örnek olarak gösterilebilir.<sup>207</sup>

## 2. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kira Sözleşmeleri

Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları kira sözleşmelerine hangi hükümlerin uygulanacağı konusunda Türk Borçlar Kanunu'nda düzenleme yapılmıştır. TBK m. 339/f.2'de "*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*" düzenlemesi bulunmaktadır. Hükümden açıkça anlaşılacağı üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kira sözleşmelerinin yapılış usulü uygulama alanı içinde kalıp kalmaması bakımından fark yaratmamaktadır. Bu halde kiralananın maliki de hükmün uygulanmasında farklılık yaratmaz. Ayrıca kira sözleşmesinin hangi usul ve esaslar dâhilinde yapılmış olduğunun (ihale ya da başka bir usul) da dikkate alınmaması gerekir.<sup>208</sup> Türk Borçlar Kanunu ile birlikte kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan konut ve çatılı işyeri kiralari niteliğindeki sözleşmelere TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiği kabul edilmiştir.<sup>209</sup>

## E. GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ TAŞINMAZ

TBK m. 339/f.1c.2 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralamalarında uygulanmaz. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da bulunmayan bu hüküm ilk defa Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir.

<sup>206</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 27.

<sup>207</sup> Başaran, Ece, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?" Terazi Aylık Hukuk Dergisi, S. 38, Ekim 2009, s. 59; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226; Zevkliler/Gökyayla, s. 211.

<sup>208</sup> Akyiğit, s. 143; Öz, Başlıca Değişiklikler, s. 71.

<sup>209</sup> Erzurumluoğlu, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 110.

TBK m. 339/f.1c.2 hükmünde, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanında kalabilmesi için iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlardan ilki taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olması gerekir. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazdan ne anlaşılması gerektiği kanunda belirtilmemiştir.

Geçici kullanıma özgülenme kira konusunun niteliğinden kaynaklanabilir. Fuar için kiralanen işyeri, mevsimlik ürünlerin satılması amacıyla kiralanen dükkân bu kapsamda değerlendirilebilir. Geçici kullanıma özgüleme, kira sözleşmesinin taraflarının sözleşmeden bekledikleri menfaat ile ilgili de olabilir. Bir alışveriş merkezinde geçici bir süreliğine kurulan stantlara yönelik yapılan kira sözleşmeleri ile yazlık konut kiralanması, devre mülkler ve apart oteller bu duruma örnek gösterilebilir. Bu hallerde, kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanının dışında kalır.<sup>210</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı dışında kalabilmesi için gerçekleşmesi gereken ikinci şart ise, kira sözleşmesinin süresinin altı aydan kısa olmasıdır. Kira sözleşmesinin süresinin altı aydan uzun olması halinde, geçici kullanıma özgülenmesine bakılmaksızın TBK 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulur. Bununla birlikte sözleşme sürekli kullanım amacıyla kurulmuş ancak altı ay dolmadan kira sözleşmesi sona erdirilmiş ise, bu durumda da TBK 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulur.<sup>211</sup>

Taraflar geçici özgüleme amacı olmasına rağmen sözleşme süresini altı aydan kısa tutmuş olabilir. Bu durumda kiracının kira konusunu altı aydan fazla kullanması da mümkündür. Yine konut ve işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmasından kurtulmak amacıyla sözleşme süresinin kısa tutulmasına ve geçici kullanımına özgülediğine ilişkin sözleşmeye hüküm konulması mümkündür. Bu hallerde kira sözleşmesine TBK 339 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiği ifade edilmiştir.<sup>212</sup>

Doktrinde geçici kullanıma özgülenme durumunun belirlenmesinde dar bir yorum yapılması gerektiği savunulmaktadır. Geçici kullanıma özgülenme konusunda tereddüt bulunması halinde kiralanen yerin geçici kullanıma özgülenmediğinin kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir.<sup>213</sup>

<sup>210</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1223; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 29; İnceoğlu, Cilt II, s. 31; Zevkliler/Gökyayla, s. 213.

<sup>211</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1224; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 29; İnceoğlu, Cilt II, s. 32.

<sup>212</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1224.

<sup>213</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1225-1226; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 29; İnceoğlu, Cilt II, s. 32.

## II. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 344. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

### A. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde bir şeyin kullanımının bırakılması karşılığında kira bedeli ödenmesi gerektiği açıkça belirtilmiştir. Bu hükme göre, kira bedeli kira sözleşmesinin asli unsurlarından biridir.

Kira sözleşmesinin tarafları, kira bedelini sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde belirler. Ancak kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğundan, sözleşmenin ilerleyen dönemlerinde kira bedelinin ne olacağının belirlenmesi önemlidir. Nitekim belirli süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 347 uyarınca, kiracı kira sözleşmesini sona erdirmedikçe sözleşme birer yıllık dönemlerle uzamaktadır. Sözleşmenin bilinmeyen bir süre boyunca devam etmesi kira bedeli belirlenmesi konusunda sorunlara yol açabilmektedir.<sup>214</sup>

Anayasa Mahkemesi'nin GKHK'nın 2. ve 3. maddelerini iptal etmesi üzerine oluşan kanun boşluğunu Yargıtay'ın farklı zamanlarda farklı esasları kabul ederek doldurması karşısında, kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu ile konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesini özel olarak düzenleme gereği duymuştur. Bu düzenleme yapılırken Yargıtay uygulamalarından da yararlanıldığı anlaşılmaktadır.<sup>215</sup>

Kira sözleşmesinin TBK m. 347 uyarınca yenilenmesinin istisnasını kira bedeli oluşturur. Nitekim TBK'nın 343. maddesinde, kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaması kuralının istisnası olarak kabul edilmiştir. Kiraya verenin kiracıyı tahliye edebilmesi de Türk Borçlar Kanunu'nda sınırlı sayıda sayılmıştır. Bu durumda kira sözleşmesi kiraya

<sup>214</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 19-20.

<sup>215</sup> Burcuoğlu, Tasarı, s. 34; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 23-24; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 68; İnceoğlu, Değişiklik ve Yenilikler, s. 186; İnceoğlu, Cilt II, s. 123; Kılıçoğlu, Ahmet M., Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Rapor, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2008 (Rapor), s. 77; Kuntalp, Erden/Barlas, Nami/Ayanoğlu Moralı, Ahu/Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/İpek, Mehtap/Yaşar, Mert/Koç, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 186; Yavuz, Nihat, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012 (Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları), s. 279; Yavuz/Acar/Özen, s. 325; Zevkliler/Gökyayla, s. 253.

verenin isteği dışında yıllarca devam edebilecektir. Ancak enflasyon olgusu karşısında kira bedelinin aynı kalması mümkün değildir. Bu durumda da kira bedelinin belirlenmesi sorunu ortaya çıkmaktadır.<sup>216</sup> Bu hususu göz önünde bulunduran kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu ile kira bedelinin belirlenmesi konusunda düzenleme yapma gereği duymuştur.

Kira bedelinin belirlenmesine yönelik kanuni düzenleme Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği yeniliklerden biridir. TBK'nın 343-345 hükümlerinde kira bedelinin belirlenmesi, dava açma süresi ve davanın etkileri açık bir şekilde düzenlenmiştir

## **B. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 344. MADDESİNİN ÖZELLİKLERİ**

Kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen hükmün özelliklerinin bilinmesi konunun daha iyi kavranmasını sağlayacaktır. Bu nedenle kira bedelinin belirlenmesinin şartlarına geçmeden önce hükmün özelliklerine değinmekte fayda vardır. Hükmün özelliklerini anlayabilmek için öncelikle kanuni düzenlemeye bakmak gerekir. Nitekim TBK'nın kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen 344. maddesi aynen şöyledir:

*“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*

*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.*

*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, 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 üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan*

---

<sup>216</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 24; İnceoğlu, Cilt II, s. 122-123; Yavuz/Acar/Özen, s. 326.



sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

*Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”*

Türk Borçlar Kanunu’nun 344. maddesinin ana teması kira bedelinin artırılmasıdır. Bu yönüyle TBK m. 344 hükmü kiracı aleyhine düzenleme yasağının istisnasını oluşturmaktadır.<sup>217</sup> Buna karşılık, hükümde kira bedelinin indirilmesinden bahsedilmemiştir. Hükümün kira bedelinin arttırılması yönünde düzenlenmesine ülkemizin ekonomik şartlarında mal ve hizmet bedellerinde sürekli artış olması neden olmuştur. Buna rağmen kira bedelinin belirlenmesine yönelik açılan dava, kira bedelinin arttırılmasına yönelik olabileceği gibi kira bedelinin indirilmesine yönelik de olabilir. Dolayısıyla kira bedelinin indirilmesini amaçlayan kira bedelinin belirlenmesi davasının açılmasına hukuki engel bulunmamaktadır.<sup>218</sup>

TBK’nın 344. maddesinde kira bedelinin para olarak ödenmesi düşüncesinden hareket edilmiştir. Ancak kira bedelinin para yerine başka bir edim olarak kararlaştırılması mümkündür. Kira bedelinin para dışında başka bir edim olarak kararlaştırılması halinde ifa edilecek edimin miktarında değişiklik olup olmayacağı konusunda kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır.<sup>219</sup>

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeler kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde uygulama alanı bulur. Taraflarca kira sözleşmesinin başlangıcında kararlaştırılan kira bedeli, kira süresi boyunca taraflar için bağlayıcıdır. Kira sözleşmesinin yenilenmesi, kira sözleşmesinde belirtilen sürenin dolmasına rağmen kanun gereği sözleşmesinin uzamasıdır. TBK m. 347/f.1 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.

<sup>217</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 24; İncooğlu, Cilt II, s. 123; Yavuz/Acar/Özen, s. 326-327.

<sup>218</sup> Aydemir, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 278; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 24.

<sup>219</sup> Aral/Ayrancı, s. 259; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 25; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34.

Kira sözleşmesinin TBK m. 347 uyarınca yenilenebilmesi için belirli süreli olması gerekir.<sup>220</sup>

Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen hükümlerinin belirsiz süreli sözleşmelere uygulanıp uygulanmayacağı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüşe<sup>221</sup> göre, kira bedelinin TBK m. 343-345 hükümleri uyarınca belirlenmesi ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulabilir. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe<sup>222</sup> göre, kira bedelinin TBK m. 343-345 hükümleri uyarınca belirlenmesi hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulur. Zira TBK m. 344 hükmünün belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanmasına engel olacak bir ibare madde metninde bulunmamaktadır.

Ayrıca doktrinde on yıllık uzama süresi sonunda kira bedelinin belirlenmesi davasının açılıp açılmayacağı konusunda da farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre<sup>223</sup>, kira bedelinin belirlenmesi davası, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl boyunca açılabilir. On yıllık süre dolduktan sonra kira bedelinin belirlenmesi davasının açılabilmesi mümkün değildir. Çünkü on yıllık uzama süresinin sonunda kiraya verenin TBK m. 347/f.2 uyarınca kira sözleşmesini fesih bildirimini ile sona erdirmeye hakkı bulunmaktadır. Buradan hareketle fesih hakkını kullanmayan kiraya verenin kira bedelinin belirlenmesini isteme hakkı da bulunmadığı ifade edilmektedir. Buna karşılık bizim de katıldığımız diğer görüşe göre<sup>224</sup> ise, on yıllık uzama süresinin sonunda kira bedelinin belirlenmesinin talep edilebileceği ifade edilmektedir. Bu görüşe göre, kira sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona erdirilmesi daha kolay olsa da Türk Borçlar Kanunu'nda sözleşmeyi fesih bildirimini

<sup>220</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 24; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69; İncoğlu, Cilt II, s. 126; Yavuz/Acar/Özen, s. 326.

<sup>221</sup> Aral/Ayrancı, s. 299; Gümüş, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin kural olarak belirli süreli kira sözleşmelerine uygulanması gerektiğini ifade etmektedir. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69; Yavuz/Acar/Özen, s. 325.

<sup>222</sup> Akyiğit, s. 151; Aydoğdu/Kahveci, s. 605; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 26; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70; İncoğlu, Cilt II, s. 138; Kılıç Öztürk, Gizem, "Kira Tespit Davası ve Esasları", TBBD, S. 12, Yıl 2017, s. 247; Öncü, s. 311; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 282-283.

<sup>223</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69-70; Öncü, s. 311-312.

<sup>224</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 605; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 27; İncoğlu, Cilt II, s. 139, dipnot 46; Kaya, İlkey, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S.123-124, Kasım-Aralık 2014, s. 176; Kılıç Öztürk, s. 238.

ile sona erdirmek yerine kira bedelinin belirlenmesinin talep edilmesine engel bir hüküm bulunmamaktadır.

TBK'nın 344. maddesi incelendiğinde Yargıtay'ın Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun dönemindeki uygulamalarından farklılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu farklılıklardan ilki, kira bedeline getirilen sınırlamaların sözleşme süresinde dahi uygulanabilmesidir.<sup>225</sup>

TBK'nın 344. ve 345. maddeleri kira bedelinin artışına ilişkindir. Bu nedenle yan giderler bu hükümlere dâhil değildir.<sup>226</sup> Ayrıca stopaj gibi vergi kesintileri kira bedeline dâhil sayılmaktadır. Bu nedenle, söz konusu vergiler dolaylı olarak TBK m. 344 hükmünün uygulama alanına girecektir.<sup>227</sup>

TBK'nın 344. maddesinde açıkça belirtilmiş olmasa da kiracı lehine emredici düzenlemeler içermektedir. Tarafların sözleşme ile kira bedelinin sınırlanmasını aşan düzeyde anlaşmalar geçersizdir.<sup>228</sup>

TBK'nın 344. maddesi sadece kira bedeline ilişkindir. Kira bedeli dışındaki diğer giderlerden hükümde bahsedilmemektedir. Oysa TBK m. 341 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanıma bağlı giderler kiracının sorumluluğundadır. Kiracının sorumluluğunda olan bu giderler kullanıma bağlı giderlerdir. Dolayısıyla bu tür giderler bakımından TBK m. 344 hükmünün uygulanması mümkün değildir. Kiraya verenin TBK m. 303 uyarınca sorumluluğunda olan yan giderler ise, kiralanana sözleşme süresince kullanıma uygun halde bulundurma borcuyla yakından ilgilidir. Dolayısıyla bu tür giderler de kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükmün uygulama alanı dışındadır. Kiralananın bulunduğu yerdeki ortak alanlara

<sup>225</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 36; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71; İncoğlu, Cilt II, s. 126; İncoğlu, Değişiklikler ve Yenilikleri, s. 187; İncoğlu, M. Murat/Baş, Ece, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 526; Kılıç Öztürk, s. 244; Öncü, s. 323; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 280; Yavuz/Acar/Özen, s. 326.

<sup>226</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 608; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 31; İncoğlu, Cilt II, s. 126.

<sup>227</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 127; Y. 3. HD. 11.12.2003 T. 2003/14304 E. 2003/14276 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 14.08.2017).

<sup>228</sup> Acar, Faruk, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum – Kira Sözleşmesi ve Kefalet", Legal Hukuk Dergisi, C. 3, S. 34 Yıl 2005 (Tasarı), s. 3688; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 27; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70; İncoğlu, Cilt II, s. 128; İncoğlu/Baş, s. 527; Kılıç/Öztürk, s. 245; Yavuz/Acar/Özen s. 326; Zevkliler/Gökyayla, s. 253; Öncü, s. 318.

ilişkin yerlerin giderleri de Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olduğundan yine TBK m. 344 kapsamında değerlendirilmez.<sup>229</sup>

### **C. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK HÜKÜMLERİN NİTELİĞİ**

Kira bedelinin belirlenmesine yönelik TBK'nın 344. maddesi kamu düzenine ilişkindir. Hükümün kamu düzenine ilişkin olmasının sonucu uygulanmasında ortaya çıkmaktadır. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun 2. maddesine göre, Türk Borçlar Kanunu'nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihlere bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanır. TBK'nın 344. maddesi de kiracıyı koruyucu nitelikte bir hüküm olup kamu düzenine ilişkindir. Dolayısıyla 6101 sayılı Kanun'un 2. maddesi, kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 hükmü için de geçerli olup hükmün geçmişe etkili olarak uygulanması gerekir. Örneğin devam eden davalarda kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren kanunda öngörülen beş yıllık süre hâkim tarafından resen dikkate alınmalıdır.<sup>230</sup>

TBK'nın 344. maddesinde açıkça belirtilmiş olmasa da kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler nispi emredici niteliktedir. Hükümde yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin kararlaştırılan artış oranında üst sınır olarak ÜFE gösterilmiştir. Sözleşme ile ÜFE'ye ilişkin üst sınırı aşacak düzeyde artış kararlaştırılması düzenlenmemiştir. Buna karşılık ÜFE'nin altında bir artış oranı kararlaştırılması kabul edilmiş olup tarafların bu yöndeki anlaşmasının tarafları bağlayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca beş yıllık süre içinde ÜFE'yi aşacak düzeyde artış yapılmasına imkân tanınmamıştır. Beş yıllık sürenin sonunda ÜFE'yi aşacak düzeyde kira bedelinin belirlenmesi imkânı hâkime tanınmıştır. Yine sözleşme ile beş yıllık

<sup>229</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 32; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 95; İnceoğlu, Cilt II, s. 126-127.

<sup>230</sup> Erdoğan, Hasan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s. 1383; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 27; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 60; İnceoğlu/Baş, s. 542; Kılıç Öztürk, s. 240; Kılıçoğlu, Rapor, s. 68; Öncü, s. 313; Zevkliler/Gökyayla, s. 218.

sürenin kısaltılması da mümkün değildir. Bu nedenlerle TBK m. 344 hükmü nisbi emredici niteliktedir.<sup>231</sup>

#### **D. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI**

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Yenilenen dönemde kira bedelinin belirlenmesi, kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir hüküm bulunup bulunmaması, kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmiş olması, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri bakımından farklı esaslara göre düzenlenmiştir. Çalışmamızın bu kısmında öncelikle sözleşmenin kurulması anında kira bedelinin belirlenmesi incelenip devamında TBK m. 344 hükmü detaylı olarak ele alınacaktır.

##### **1. Sözleşmenin Kurulması Anında Kira Bedelinin Belirlenmesi**

Kira sözleşmesinin kurulması anında taraflar, TBK m. 27'de belirtilen sınırlamalara uymak kaydıyla sözleşme serbestîsi gereği kira bedelini serbestçe belirleyebilmektedir. Ancak bunun istisnasını TBK m. 28'de düzenlenen aşırı yararlanma hükümleri oluşturur.<sup>232</sup> Ancak sözleşmenin kurulması sırasında emsallere göre oldukça fahiş kira bedelinin belirlenmesi halinde, hâkimin buna müdahale edip edemeyeceği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüş<sup>233</sup>, rayiç kira bedelinin üstünde kararlaştırılan bedele sınırlandırılmalar getirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu görüşe göre, sözleşmenin kurulması anında kira bedelini belirleme hakkının kötüye kullanılmasının önüne geçilmesi için bir takım kıstasların öngörülmesi gerekmektedir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre<sup>234</sup> ise, TMK m. 23 ve TBK m. 28 hükümleri dikkate alınarak dürüstlük kuralına aykırı bir dereceye

<sup>231</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 592; Eren, Özel Hükümleri s. 403; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 27; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70-71; İnceoğlu/Baş, s. 527; İnceoğlu, Cilt II, s. 129.

<sup>232</sup> Akyiğit, s. 151; Aral/Ayrancı, s. 260; Aydoğdu/Kahveci, s. 592; Eren, Özel Hükümler, s. 352; Yavuz/Acar/Özen, s. 228.

<sup>233</sup> Kırkbeşoğlu, Nagehan, Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 297.

<sup>234</sup> Hatemi, Hüseyin, Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1976, s. 580, dipnot 27.

varmadıkça hâkimin müdahale ederek rayiç bedeli aşan kira bedelinde indirim yapması mümkün değildir.

Uygulamada karşılaşılmaması zor bir ihtimal de olsa, taraflar kira bedelini sözleşmede kararlaştırmamış olabilirler. Bu durumda doktrinde bir görüşe<sup>235</sup> göre, kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilir. Ancak açılan bu davada hukuki dayanak TBK m. 344 hükmü olmayacaktır. Zira TBK m. 344 hükmü, hiç belirlenmemesi durumunda kira bedelinin belirlenmesini düzenlememektedir. Ancak taraflarca sözleşmede kira bedeli belirlenmese de bu durumda kira bedelinin belirlenmesi için dava açılması mümkündür. Bu davada hâkim, tarafların iradelerine, kiralananın durumuna ve emsal kira bedellerine dikkat etmelidir. Diğer görüşe<sup>236</sup> göre ise, sözleşmenin taraflarının kira bedelini belirlememesi veya kira bedelinin belirlenmesinin objektif olarak mümkün olmaması halinde, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsuru belirlenmediğinden sözleşmenin kurulmamış olduğunun kabulü gerekir. Kanaatimizce de kira bedelinin belirlenmemiş ya da belirlenmesinin objektif olarak mümkün olmaması halinde kira sözleşmesinin kurulmamış olduğunu kabul etmek gerekir.

Kira sözleşmesinde kira bedeli belirlenmeden kira konusunun kiracıya teslim edilmesi halinde, doktrinde bir görüş<sup>237</sup>, hâkimin kullanılan döneme ilişkin kira bedelini belirleyebileceğini kabul etmekte iken diğer görüş<sup>238</sup>, kiraya verenin sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde kiracının kira konusu kullanma ile elde ettiği menfaatin bedelini talep edebileceğini kabul etmektedir. Biz de kiraya verenin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanması gerektiğini düşünüyoruz. Zira kira sözleşmesi kurulmadan kiralananın teslim edilmesi durumunda kiracının elde ettiği kullanma çıkarı, kiraya veren tarafından gerçekleşmeyen sebebe dayalı bir edim zenginleşmesi olarak, kişisel nitelikli sebepsiz zenginleşme talebi ile istenmesi mümkündür. Sonuçta kira sözleşmesi kurulmadığı halde hâkim tarafından kira bedeli belirlendiğinde sözleşmenin esaslı unsuru hâkim tarafından doldurulacak ve unsurları tam bir kira sözleşmesi ortaya çıkacaktır. Bu nedenle bu yöndeki istemin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanması gerekir.

---

<sup>235</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 36; Zevkliler/Gökyayla, s. 229.

<sup>236</sup> Aral, s. 213; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 36.

<sup>237</sup> Aral, s. 213; Tandoğan, s. 14.

<sup>238</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 36.

## 2. Kira Sözleşmesinin Uzayan Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

Kira bedelinin Türk Lirası olarak kararlaştırıldığı hallerde sözleşmenin uzayan dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesi, kira sözleşmesinde artış hükmünün bulunup bulunmamasına göre farklılık arz etmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinde artışa ilişkin hükmün bulunduğu ve bulunmadığı haller ayrı ayrı incelenecektir.

### a. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Durumunda

Çalışmamızın bu kısmında kira sözleşmesinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm bulunması halinde, kararlaştırılan artış hükmünün geçerlilik süresi, artış oranının üst sınırı belirtilerek kira bedelinin belirlenmesi usulü detaylı olarak anlatılacaktır. Ayrıca bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ve üretici fiyat endeksinde düşme olması halinde kira bedelinin belirlenmesi üzerinde durulacaktır.

#### aa. Kira Sözleşmesinde Belirtilen Artış Hükümünün Geçerlilik Süresi

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin 1. fıkrası *“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Tarafların kira bedelinin artırılmasına yönelik anlaşmaları, sadece ilk uzama yılı için değil, taraflar arasındaki kira ilişkisi devam ettiği sürece uygulanacaktır.<sup>239</sup>

Taraflar arasındaki anlaşmanın önemi, üretici fiyat endeksinden daha düşük bir artış oranı kararlaştırmış olmaları halinde ortaya çıkar. Örneğin ÜFE oranı yüzde on iken, taraflar kira sözleşmesinde yüze beş artış oranı kararlaştırmışlar ise, kira bedelinde yüzde beş oranında artış yapılarak kira bedeli belirlenecektir. Ayrıca sadece ilk artış yılında değil, sonraki yıllarda da ÜFE'deki artış oranını geçmemek kaydıyla kira bedeli yüzde beş oranında arttırılacaktır.<sup>240</sup>

<sup>239</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 37; İnceoğlu, Cilt II, s. 127; Kılıç Öztürk, s. 244; Öncü, s. 321.

<sup>240</sup> Eren, Özel Hükümler, s. 403; İnceoğlu, Cilt II, s. 128.

## bb. Tarafların Anlaşmasının Üst Sınırı

Türk Borçlar Kanunu, tarafların yenilenen kira dönemleri için kira bedeline uygulanacak belirli bir artış oranı veya miktarı belirlemelerine izin vermektedir. TBK m. 344/f.1 uyarınca, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek şartıyla geçerlidir. Diğer bir deyişle, tarafların kira bedeline ilişkin anlaşmaları TBK m. 344/f.1’de belirtilen sınırlama kapsamında geçerlidir. Dolayısıyla tarafların kararlaştırdıkları artış oranı veya miktarı, bir önceki yıla ait ÜFE’deki artış oranını geçemez.<sup>241</sup>

Kira sözleşmesinde ilk yıla ait kira bedeli belirlendiği gibi gelecek dönemlere ilişkin artış oranları veya gelecek dönemlerde uygulanacak kira bedeli belirlenebilir. Ülkemizde yaşanan konut ve işyeri sıkıntısından dolayı kiracılar daha sözleşmenin başlangıcında gelecek dönemlerde uygulanacak yüksek artış oranlarını kabul etmek zorunda kalabilmektedir. Kanun koyucu bu hükümle kiracının aleyhine hüküm doğuracak bu durumları önlemeyi amaçlamıştır.<sup>242</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi konusunda tarafların anlaşması geçerli kabul edilse de, bu anlaşmalar için bir sınırlama getirilmiştir. Tarafların bu yöndeki anlaşmaları bir önceki yılın üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek kaydıyla geçerli olacaktır. Tarafların ÜFE oranından daha yüksek bir artış oranı kararlaştırmaları halinde, artış oranı ÜFE ile sınırlandırılacaktır.<sup>243</sup> Yine tarafların kira sözleşmesinde toptan tüketici veya toptan eşya fiyat endeksini artış oranı olarak kararlaştırmaları halinde bu oranlar ÜFE’den yüksek olmaması koşuluyla geçerlidir.<sup>244</sup> Kısacası, tarafların kararlaştırdıkları artış oranı ÜFE artış oranından fazla ise kira bedeli ÜFE uyarınca arttırılacaktır. Buna karşılık taraflarca kararlaştırılan artış oranı ÜFE’den az ise, sözleşmede kararlaştırılan artış oranı uygulanır.<sup>245</sup>

<sup>241</sup> Aral/Ayrancı, s. 299; Aydemir, s. 269; Aydoğdu/Kahveci, s. 600; Eren, Özel Hükümler, s. 403; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70; Inceoğlu, Cilt II, s. 128; Yavuz/Acar/Özen, s. 326.

<sup>242</sup> Aydemir, s. 269; Öncü, s. 318.

<sup>243</sup> Acar, Tasarı, s. 3688; Akyiğit, s. 153; Aydemir, s. 269; Aydoğdu/Kahveci, s. 600; Eren, Özel Hükümler, s. 404; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 32; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70; Inceoğlu, Cilt II, s. 128; Inceoğlu/Baş, s. 527; Kılıç Öztürk, s. 245; Öncü, s. 318; Yavuz/Acar/Özen, s. 326.

<sup>244</sup> Y. 6. HD. 03.12.2015 T. 2015/8105 E. 2015/10681 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 02.09.2017).

<sup>245</sup> Aydemir, s. 269; Eren, Özel Hükümler, s. 403; Öncü, s. 319; Yavuz/Acar/Özen, s. 326.



Tarafların kira bedelinin belirlenmesine yönelik anlaşmalarına ÜFE sınırı getirilmesi doktrinde sözleşmeye iç müdahale olarak değerlendirilmektedir.<sup>246</sup> Diğer bir deyişle, taraflarca kararlaştırılan artış hükmüne müdahale edilerek ÜFE'yi aşan artış oranı geçersiz sayılmaktadır.

Doktrinde bu hükmün eleştirildiği görülmektedir. Bir görüş<sup>247</sup>, TBK m. 344/f.1'in ekonomik koşulların değişebileceği göz önüne alınmadan hazırlandığını, Türkiye ekonomisinin nasıl olacağının bilinmediğini, belirlenen endeksin menfaatler dengesini sağlayamayacağını ve kiracıların mağdur olacağını ifade etmiştir. Diğer bir görüş<sup>248</sup>, üretici fiyat endeksi yerine tüketici fiyat endeksinin esas alınması gerektiğini belirtmiştir. Ülkemizde son yıllarda yaşanan ekonomik koşullar dikkate alındığında biz de ilk görüşe katılıyoruz.

Ayrıca kira bedelinin sınırlandırılmasına yönelik bu hüküm mülkiyet hakkının özüne zarar verip vermemesi açısından da eleştirilmektedir. Doktrinde bir görüş<sup>249</sup>, TBK m. 344/f.1 hükmü ile kira bedellerinin dondurulduğunu ve bu durumun mülkiyet hakkının özüne zarar verdiğini kabul etmektedir. Diğer görüş<sup>250</sup> ise, TBK m. 344/f.1'de ÜFE oranında artış yapılması ile birlikte her beş yılda rayiç bedel tespitinin mümkün olması gerekçesiyle, TBK m. 344/f.1 hükmünün kira bedellerini dondurmadağı ifade etmektedir. Kanaatimizce de kiracıların korunması ilkesi gereği bu hükmün mülkiyet hakkının özüne zarar verdiği görüşü isabetli değildir. Kaldı ki Anayasa Mahkemesi de GKHK'nın 2. ve 3. maddelerinin iptaline yönelik verdiği kararda kira bedelinin sınırlandırılmasının temelde mülkiyet hakkının özüne zarar vermediğini kabul etmiştir.<sup>251</sup>

Kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde yeni dönemde uygulanacak artış oranına ilişkin anlaşmanın, sözleşmenin başlangıcında ya da sonradan yapılması arasında bir fark yoktur. Anlaşma zamanına bakılmaksızın, kira bedelinde ÜFE'den fazla artış öngörüldüğü takdirde yapılan anlaşma o oranda geçersizdir. Ayrıca kiracının kira bedelini ÜFE'den fazla artış yaparak ödemesinin de zımni bir anlaşma olarak kabul edilmemesi gerekir. Zira tarafların bu konuda yapacakları açık anlaşma geçersiz

<sup>246</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 600.

<sup>247</sup> Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu Morali/Çavuşoğlu Işıntan/İpek/Yaşar/Koç, s. 186.

<sup>248</sup> Yalman, Süleyman/Arıkan, Mustafa, "6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", Hukuk Biliminin Güncel Sorunları, III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, Cilt 2 (Özel Hukuk), Adalet Yayınevi, Samsun, 2012, s. 585.

<sup>249</sup> Erzurumluoğlu, s. 114; Kılıçoğlu, Rapor, s. 77; Yavuz, Nihat, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Güncel Değerlendirme ve Öneriler", Terazi Hukuk Dergisi, S. 20, Yıl 2008, s. 58.

<sup>250</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 129.

<sup>251</sup> Anayasa Mahkemesi'nin gerekçesi için bkz. Birinci Bölüm, II, C. 1.

sayılmıştır. Hal böyle olunca, bu yöndeki zımni anlaşmaların da geçersiz olacağında kuşku bulunmamaktadır. Böyle bir durumda kiracı, ödediği fazla bedeli sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak talep edebilir. Yine kiracı ödediği fazla bedel için gelecek dönem kira bedelleri ile takas edebilir.<sup>252</sup>

TBK m. 344/f.1 hükmü nisbi emredici niteliktedir. Dolayısıyla kiracı lehine açık ya da zımni bir anlaşma yapılabilir.<sup>253</sup> Kiracının sözleşmede kararlaştırılan artış oranından daha az bir bedel ödemesi ve kiraya verenin ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin bunu kabul etmesi halinde ne olacağı konusu doktrinde tartışma konusu olmuştur. Bir görüşe göre<sup>254</sup>, kiracı yeni kira döneminde kira bedelini önceki dönemdeki bedel üzerinden ya da sözleşmede kararlaştırılan artış oranından daha düşük bir artış oranı uygulayarak ödemesi ve kiraya verenin de ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin bu kira bedelini kabul etmesi halinde, kira bedelinin belirlenmesi davası açma hakkının kaybedileceği ifade edilmiştir. Bizim de katıldığımız diğer görüş<sup>255</sup> ise, taraflar arasındaki zımni anlaşmanın ancak kiraya verenin ihtirazı kayıt ileri sürmeden ve dava açmadan yapılan ödemeleri uzun bir süre kabul etmesi gerektiğini, bir veya iki aylık ödemenin kabul edilmesinin zımni anlaşma olarak değerlendirilmemesi gerektiğini kabul etmektedir. Yargıtay bir kararında<sup>256</sup>, kiraya verenin ödemeyi hiçbir kayıt ve koşul ileri sürmeden kabul etmesinin kira bedelinin belirlenmesi davasını açma hakkına engel olmadığını ve bunun taraflar arasında yapılmış yeni bir kira sözleşmesi olarak anlaşılmaması gerektiğini ifade etmiştir.

TBK m. 344/f.1 hükmü ile kanun koyucu, kira sözleşmesinde artışa ilişkin hüküm bulunması halinde, hâkime hakkaniyete dayalı müdahale etme hakkı tanımamıştır.<sup>257</sup>

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanıp uygulanmaması tartışmalı<sup>258</sup> olmakla birlikte kanaatimizce TBK'nın m. 344/f.1 ile getirilen sınırlamalar, kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde de uygulanması gerekir.

<sup>252</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 129.

<sup>253</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 129.

<sup>254</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81.

<sup>255</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 130; İncoğlu/Baş, s. 541-542.

<sup>256</sup> YHGK 09.02.2005 T. 2005/3-23 E. 2005/48 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 15.08.2017).

<sup>257</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70.

<sup>258</sup> Bu konudaki tartışmalar için bkz. İkinci Bölüm, II, B.

Türk Borçlar Kanunu'nda kabul edilen üretici fiyat endeksi<sup>259</sup>, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan endekstir.<sup>260</sup> Tarafların aksine kararlaştırdıkları sözleşme hükümleri TÜİK tarafından yayınlanan endeks oranını geçmemek şartıyla geçerlidir.<sup>261</sup> Bununla birlikte TÜİK tarafından üretici fiyat endeksi her ayın üçünde yayınlanmaktadır. Doktrinde kiracının ödemesi gereken miktarı ancak ayın üçünde öğrenebileceği belirtilmiştir. Bu nedenle kira yılı başlangıcı ayın üçüne kadarsa bir önceki ayda ilan edilen ÜFE oranının, kira başlangıcı ayın üçünden sonra ise o ay ilan edilecek oranın göz önünde bulundurulması gerektiği kabul edilmiştir.<sup>262</sup>

TBK'nın 344. maddesinde belirtilen üretici fiyat endeksinin kira bedeline nasıl uygulanacağı konusunda kanunda açıklık bulunmamaktadır. Zira üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı olarak yayınlandığı gibi on iki aylık ortalama değişim oranı olarak da yayınlanmaktadır. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde, yeni dönem kira döneminde Devlet İstatistik Enstitüsü'nün açıkladığı bir önceki yılın on iki aylık değişim ortalamasına göre artış yapılması kabul edilmiştir.<sup>263</sup> Türkiye İstatistik Kurumu'nun 04.02.2014 tarihli Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi Kullanıcıları için Uygulama Rehberi'nde kira sözleşmelerinde bir önceki yılın aynı ayına ait değişim oranının esas alınması gerektiği ifade edilmiştir.<sup>264</sup> Ancak Yargıtay, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde uygulanan esasları kabul etmiş ve yeni dönem kira bedelinin tespitinde TÜİK'in açıkladığı üretici fiyat endeksi on iki aylık ortalamalarına göre değişim oranının dikkate alınmasını gerektiğine karar vermiştir.<sup>265</sup> Uygulanacak bu on iki aylık değişim oranı, kira sözleşmesinin yenilendiği tarihten itibaren geriye doğru on iki aylık değişim oranıdır. Örneğin, 1.5.2018 tarihinde yenilenen kira sözleşmesinde, yenilenen dönemde kira bedeli belirlenirken Mayıs ayından itibaren geriye doğru on iki aylık değişim oranı esas alınır.

Üzerinde durulması gereken bir konu da tarafların kira bedelinde aylık artış öngörüp öngöremeyeceğidir. Bu konuda tarafların her ay ÜFE oranında kira artışı

<sup>259</sup> TBK ile göze çarpan ilk değişiklik toptan eşya fiyat endeksi yerine üretici fiyat endeksindeki artış oranının esas alınmasıdır. Bu değişikliğin nedeni, ülke genelinde üretici fiyat endeksinin esas alınmış olmasıdır.

<sup>260</sup> Aydemir, s. 270; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 28; Inceoğlu, Cilt II, s. 130-131.

<sup>261</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71.

<sup>262</sup> Inceoğlu, Cilt II, s. 131; Aydoğdu/Kahveci, s. 601; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 34.

<sup>263</sup> Y. 6. HD. 11.10.2005 T. 2005/9613 E. 2005/9258 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 17.08.2017).

<sup>264</sup> [http://tuik.gov.tr/duyurular/duyuru\\_1648.pdf](http://tuik.gov.tr/duyurular/duyuru_1648.pdf) s. 7, ET: 02.09.2017.

<sup>265</sup> Y. 6. HD. 27.01.2014 T. 2013/7548 E. 2014/929 K.; Y. 6. HD. 21.01.2015 T. 2014/13375 E. 2015/558 K.; Y. 6. HD. 25.02.2015 T. 2015/167 E. 2015/1851 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 17.08.2017).

belirlemelerinin geçerli olmayacağı kabul edilmektedir.<sup>266</sup> Zira Yargıtay, kira bedelindeki artışın on iki aylık değişim oranı ortalamasının dikkate alınarak yapılması gerektiğini kabul etmektedir.

### **cc. Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Artışlar**

Taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olması halinde de sözleşme süresi boyunca kira bedelinde artış yapılacağına dair hüküm sözleşme içerisine konulabilir. Yargıtay kira sözleşmesinde, kira bedelinde artış yapılmasını düzenleyen bir hükmün varlığı halinde, artış oranı açıkça düzenlenmemesine rağmen sözleşme süresi içinde her yıl artış yapılması gerektiğine karar vermiştir.<sup>267</sup> Buna karşılık kira sözleşmesinde kira bedelinde artış yapılacağı öngörülmemişse, sözleşme süresi dolmadan kira bedelinde artış yapılması mümkün değildir. Bunun istinasını TBK m. 344/f.3 uyarınca beş yılda bir kira bedelinin belirlenmesinin talep edilebilmesi oluşturmaktadır.<sup>268</sup>

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresinde artış yapılması kararlaştırılmış ise, bu artış da TBK m. 344/f.1’de öngörülen üretici fiyat endeksi ile sınırlandırılmıştır. Nitekim TBK’nın m. 344/f.1’in son cümlesinde bu sınırlamanın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulacağı belirtilmiştir. Bu açıdan kira bedelinin belirlenmesi sadece uzayan kira dönemlerine ilişkin bir sorun olmaktan çıkmış, kira sözleşmesinin süresi içinde de uygulama alanı bulmuştur. Fakat Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtay, yukarıda detaylı açıkladığımız üzere<sup>269</sup> kira bedelinin belirlenmesi sorununu yenilenen kira dönemine ilişkin görmekteydi.

Kira sözleşmesinin süresi içinde TBK m. 344/f.1 hükmünün uygulama alanı bulması doktrinde tartışma konusu olmuştur. Bir görüş<sup>270</sup>, sözleşme süresi içinde kalmak şartıyla kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sınırlamayı aşırı ve gereksiz bir müdahale olarak değerlendirmektedir. Bu görüşe göre, kira sözleşmesinin başlangıcında ve sözleşme süresi içinde kira bedelinin belirlenmesi sözleşme özgürlüğü ilkesinin

<sup>266</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 135.

<sup>267</sup> Y. 3. HD. 11.12.2003 T. 2003/14177 E. 2003/14243 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 17.08.2017).

<sup>268</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 132.

<sup>269</sup> Bu konuda detaylı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, D.

<sup>270</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 133; Yavuz/Acar/Özen, s. 327; İncoğlu/Baş, s. 529; Kılıçoğlu, Rapor, s. 78.

gereğidir. Yine TBK m. 344 hükmü sözleşmenin başlangıcında kararlaştırılan kira bedeline sınırlama getirmemektedir. Bunun tek sınırını TBK m. 28’de düzenlenen gabin hükmü oluşturmaktadır. Nitekim gabin hükmü de ağır şartlara bağlandığından kira sözleşmesinde pek uygulama alanı bulamamaktadır. Ayrıca bu görüş göre, kira bedeline ilişkin tarafların anlaşmalarının genel işlem koşulları denetiminin de dışında kaldığı kabul edilmektedir.<sup>271</sup> Bu nedenlerle, sözleşme süresi içinde belirlenen kira bedeline Türk Borçlar Kanunu’nun emredici hükümlerle sınırlamalar getirmesi sözleşme özgürlüğüne müdahale olarak değerlendirilmiştir. Şöyle ki; kira sözleşmesinin kurulduğu sırada kira bedeline yönelik sözleşme serbestisi kabul edilmiş ise de yenilenen dönemde uygulanacak kira bedeli açısından tarafların iradelerine sınırlama getirilmiştir.<sup>272</sup> Nitekim Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde tarafların bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde her yıl farklı kira bedelinin kararlaştırılması kabul edilmiştir.<sup>273</sup> Doktrinde diğer görüş<sup>274</sup> ise, kiracının konut ve işyeri ihtiyacı içinde olduğundan sonraki yıllara ilişkin artış oranını kabul etmek zorunda kalacağı hususu gözetilerek böyle bir sınırlamanın getirilmesini uygun bulmaktadır. Kanaatimizce de böyle bir sınırlamanın getirilmemiş olması halinde kiracı, kiraya verenin fahiş artış taleplerini kabul etmek zorunda kalabilir. Bu durumun kanunun kiracıyı koruma yönündeki eğilimine ters düşeceğinden böyle bir sınırlamanın getirilmesini uygun buluyoruz.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin her yıl için ayrı ayrı belirlenip belirlenemeyeceği konusu üzerinde de durmak gerekir. TBK m. 344/f.1’in uygulama alanı sadece uzayan kira dönemleri ile sınırlandırılmamış, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresi içerisinde de uygulama alanı bulacağı kabul edilmiştir. Bu sebeple bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde her yıl için ayrı ayrı kira bedeli kararlaştırılamayacaktır. Diğer bir ifadeyle, her yıl için farklı kira bedellerinin belirlenmesi kanuna karşı hile olarak değerlendirilecek ve yine TBK m. 344/f.1 sınırlandırmasına takılacaktır. Bu durumda ilk yıldan sonraki kira bedelleri bir önceki yılın kira bedeline üretici fiyat endeksindeki artış oranı uygulanarak bulunacak

<sup>271</sup> Atamer, Yeşim, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Koşullarına İlişkin Şartların Denetlenmesi, 2. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul, 2001, s. 221; İncoğlu, Cilt II, s. 133.

<sup>272</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 36.

<sup>273</sup> Y. 3. HD. 11.03.2004 T. 2004/1861 E. 2004/1976 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.08.2017).

<sup>274</sup> Aydemir, s. 269; Öncü, s. 318; Kılıç Öztürk, s. 247; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 288; Zevkliler/Gökyayla, s. 253.

kira bedelinden yüksek olamaz.<sup>275</sup> Ancak doktrinde bir görüş, her yıl kira bedelinin ayrı ayrı belirlenmiş olan bir yıldan fazla süreli kira sözleşmelerinin TBK m. 344/f.1 dışında tutmanın kabul edilebilir olduğunu savunmaktadır.<sup>276</sup>

TBK m. 344/f.1 hükmü, kira bedelinde artışın her yıl değil de, örneğin üç yılda bir yapılmasının kararlaştırılması halinde de uygulama alanı bulacak ve bir önceki kira bedeline üretici fiyat endeksindeki artış oranı eklenerek kira bedeli belirlenecektir. Bu durumda kiraya verenin bu artışı kabul etmeyip kira bedelinin üç yıl boyunca arttırılmadığı yönündeki iddiası kabul edilmeyecektir.<sup>277</sup>

Ancak bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde artış oranı kararlaştırılmamış veya her yıl için ayrı ayrı kira bedeli belirlenmemişse, sözleşme süresi içinde kira bedelinde artış yapılamayacaktır. Ancak TBK m. 344/f.3 hükmü bu açıklamaların istisnasını oluşturmaktadır.<sup>278</sup>

#### **dd. Üretici Fiyat Endeksi Oranında Düşme Olması Halinde**

Üretici fiyat endeksinde düşme olması ihtimalinde ne olacağı konusunda da kanunda bir açıklık bulunmamaktadır. Bu durumda tarafların sözleşme ile kira bedelinin azaltılmasını kararlaştırdıkları takdirde buna yönelik sözleşme hükmü geçerli olacaktır. Ancak taraflar arasında böyle bir anlaşma yoksa ve sözleşmede sadece kira bedelinin arttırılmasına ilişkin hüküm varsa, üretici fiyat endeksinde düşüş olması halinde kira bedelinde bir indirimle gidilmesine gerek olmadığı kabul edilmesi gerekir. Bu dönemde herhangi bir artış yapılmayarak önceki kira bedelinin ödenmesine devam edilmesi gerekir.<sup>279</sup> Üretici Fiyat Endeksinde düşüş olması halinde açılan kira bedelinin belirlenmesi davasının reddedilmesi gerekir.<sup>280</sup> Bu durumda şartları oluştuğu takdirde kira bedelinde uyarılama talep etme imkânı bulunmaktadır.

<sup>275</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 601; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 37-38; İnceoğlu, Cilt II, s. 134; İnceoğlu/Baş, s. 529; Kılıç Öztürk, s. 246; Öncü, s. 324; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 280; Zevkliler/Gökyayla, s. 253-254.

<sup>276</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 327.

<sup>277</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71; İnceoğlu, Cilt II, s. 134; Kılıç Öztürk, s. 247; Öncü, s. 325.

<sup>278</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 38; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76; İnceoğlu, Cilt II, s. 134-135; Öncü, s. 329.

<sup>279</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 135-136.

<sup>280</sup> Aydemir, s. 273.

## **b. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Durumunda**

Çalışmamızın bu kısmında kira sözleşmesinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm bulunması halinde kira bedelinin belirlenmesi usulü detaylı olarak incelenecektir.

### **aa. Kira Sözleşmesinde Artış Hükümü Bulunmaması**

TBK'nın 344. maddesinin 2. fıkrası, kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin anlaşma hükmünün olmaması halini düzenlemiştir. TBK m. 344/f.2'de bu durum: *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Taraflarca yeni dönemde uygulanacak kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Bu durumda taraflar ya her uzama döneminde kira bedelinin artırılacağını kararlaştırmamışlardır ya da artış yapılacağını kararlaştırmalarına rağmen artış miktarı veya oranını belirlememişlerdir. Bu ihtimallerde TBK m. 344/f.2 uygulama alanı bulacak ve kira bedeli buradaki esaslara göre belirlenecektir. TBK m. 344/f.2 hükmü Yargıtay'ın yerleşik içtihatları ile benzerlik göstermektedir. Ancak bu konuda bir farklılık söz konusudur. Zira Yargıtay (ÜFE+TÜFE)/2 esasını benimsemiş iken, TBK m. 344/f.2 hükmü üretici fiyat endeksinde benimsenmiştir. Ayrıca Yargıtay bu oran üzerinden belirlenen kira bedelini hak ve nesafete uygun olduğunu kabul ederek, bu ilkedan ayrılmak için önemli bir sebebin bulunması gerektiğini kabul etmiştir. Ancak TBK m. 344/f.2 hükmü ile hâkime kira bedelinin belirlenmesi konusunda takdir yetkisi verilmiştir.<sup>281</sup>

TBK m. 344/f.2 hükmü, TBK m. 344/f.1 hükmünden farklı olarak hâkimin, kira bedelini hakkaniyete uygun olarak belirlemesini kabul etmiştir. Hâkim tarafından hakkaniyete göre kira bedeli belirlenirken kiralananın durumu da göz önünde

---

<sup>281</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 74; Inceoğlu/Baş, s. 531; Öncü, s. 325.

bulundurulmalıdır. Her halükarda hâkimin kira bedelini belirlerken üretici fiyat endeksinden daha yüksek bir oranda artışa hükmetmesi mümkün değildir. Buna karşılık, kiralananın durumu dikkate alınarak hakkaniyet gerektiriyorsa üretici fiyat endeksinden daha düşük bir artışa hükmetmesi mümkündür.<sup>282</sup> Ancak doktrinde hâkim tarafından belirlenen oran ÜFE'yi aştığı takdirde, bu durumda Anayasa'nın 136. maddesinde belirtilen kesinleşmiş mahkeme kararının herkesi bağlayacağı kuralının uygulanmaması, aşkın kısma uyulmasının zorunlu olmadığı ve bu ilamın kanun yararına bozulması gerektiği ifade edilmiştir.<sup>283</sup>

Doktrinde TBK'nın 344. maddesinin 1. ve 2. fıkralarında ayırım yapılması eleştirilmiştir. TBK m. 344/f.1'de ÜFE oranındaki artışın adaletli bir sonuç ortaya çıkardığı kabul edilmişken, TBK m. 344/f.2'de hakkaniyet uyarınca ÜFE'den daha az artışa hükmedilmesinin mantık dışı olduğu ifade edilmiştir.<sup>284</sup> Ayrıca TBK m. 344/f.2 hükmünün enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde önem kazanacağı ifade edilmiştir.<sup>285</sup> Nitekim Yargıtay, yüksek enflasyon karşısında geçmiş dönemlerde kira artışını yüzde altmış beş oranıyla sınırlandırmıştır.<sup>286</sup> Sonuçta kabul edileceği üzere, TBK m. 344/f.2 hükmü hâkime oldukça geniş bir takdir yetkisi vermektedir. Ancak bu takdir yetkisi sınırsız değildir.

#### **bb. Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulama**

Kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olması halinde, taraflar sözleşme süresince bir artış oranı kararlaştırmamışlarsa, belirtilen ilkeler burada da geçerli olacaktır. Bu durumda sözleşme süresince artış yapılmayacaktır. Örneğin 4 yıllık bir kira sözleşmesinde artış kararlaştırılmamış ve 4 yıl boyunca kira bedelinde artış yapılmamışsa, 4. yılın sonunda yapılacak artış TBK m. 344/f.2 uyarınca yapılır. Burada kira süresinin toplamı kadar mı yoksa son kira dönemi itibariyle bir artışın yapılacağı sorun teşkil edebilir. Örneğin; taraflar dört yıllık kira sözleşmesi yapmışlar ve kira

<sup>282</sup> Aydemir, s. 269; Aydoğdu/Kahveci, s. 602-603; Eren, Özel Hükümler, s. 404; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 34; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 74; İnceoğlu, Cilt II, s. 136; İnceoğlu/Baş, s. 531; Kılıç Öztürk, s. 248; Kılıçoğlu, Rapor, s. 78; Yavuz/Acar/Özen, s. 327.

<sup>283</sup> Akyiğit, s. 153.

<sup>284</sup> Kılıçoğlu, Rapor, s. 78.

<sup>285</sup> Altaş, Hüseyin, "Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması", AÜHFD, Cilt 49, S. 1-4, Yıl 2000, s. 98; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 74; İnceoğlu, Cilt II, s. 137; İnceoğlu/Baş, s. 531.

<sup>286</sup> Ertürk, Erkan, Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarılama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara, 2005, s. 45; Detaylı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, C, 3, d.



bedelini 2.000 TL olarak belirlemişlerse, ÜFE'nin yüzde sekiz olduğu durumda dördüncü yılın sonunda yapılacak artış yüzde sekiz ile sınırlı olacaktır. Diğer bir deyişle, dört yıllık üretici fiyat endeksinin toplanması suretiyle değil, son kira yılındaki üretici fiyat endeksi dikkate alınarak kira bedeli belirlenecektir. Bu durumda kiraya verenin dört yıl boyunca kira bedelinde artış yapılmadığı itirazı kabul görmeyecektir.<sup>287</sup> Ancak uzun süreli kira sözleşmesinde kira bedelinin arttırılacağı kararlaştırılmış olmakla birlikte artış oranı veya miktarı kararlaştırılmamışsa, kira bedeli TBK m. 344/f.2 uyarınca belirlenir.<sup>288</sup>

Beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinde artış oranı kararlaştırılmamış olması halinde, aşağıda belirtileceği üzere beş yıllık süre dolmadan kira bedelinin belirlenmesinin istenmesi mümkün değildir. Ancak beş yılın dolmasıyla kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilir.<sup>289</sup> Ancak kira süresi içerisinde şartları oluştuysa kira bedelinin uyarlanması mümkündür.<sup>290</sup>

#### **cc. Üretici Fiyat Endeksinde Düşme Olması**

Üretici fiyat endeksinde düşüş yaşanması halinde, sözleşmede kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir anlaşma bulunmuyorsa, kiracı tarafından TBK m. 344/f.2 uyarınca kira bedelinde indirim yapılmasının istenmesinde hukuki bir engel bulunmamaktadır. TBK m. 344/f.2 hükmü kiralananın durumu dikkate alınarak hakkaniyete göre kira bedelinin belirlenmesini öngörmektedir. Hükümde özellikle kira bedelinde artış yapılması gerektiği söz edilmediğinden, hâkimin daha düşük bir kira bedeli belirlemesinde de bir engel bulunmamaktadır.<sup>291</sup> Kaldı ki, kiracının rayiç bedelin belirlenmesi için açtığı davada kira bedelinin düşmesi yönünde bir karar çıkabileceği göz önüne alındığında, ÜFE'de düşme olması halinde kira bedelinde indirim yapılmak suretiyle kira bedelinin belirlenmesi mümkün olmalıdır.<sup>292</sup>

<sup>287</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 39; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 75; İnceoğlu, Cilt II, s. 138; Öncü, s. 329; İnceoğlu/Baş, s. 530.

<sup>288</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 75.

<sup>289</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, II, D, 3.

<sup>290</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 39; İnceoğlu/Baş, s. 532; Öncü, s. 329.

<sup>291</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 138; Kılıç Öztürk, s. 248.

<sup>292</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 138.

### c. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulama

Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerine bakıldığında belirli süreli kira sözleşmeleri için hazırlandığı düşünülebilir. Ancak bunun sebebi uygulamada genellikle belirli süreli kira sözleşmeleri ile karşılaşılmasıdır. TBK'nın 344. maddesinin 1. fıkrasında geçen “*bir önceki kira yılı*” ibaresi, 2. fıkra da geçen “*bir önceki kira yılı*” ibaresi ve 3. fıkra da geçen “*beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri*” ibareleri bu düşüncüyü desteklemektedir.<sup>293</sup> Ancak TBK'nın 344. maddesinde hükmün sadece belirli süreli sözleşmelere uygulanacağı ya da belirsiz süreli sözleşmelere uygulanmayacağı yönünde bir ibare bulunmamaktadır. Bu noktada hükümde boşluk olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin belirsiz süreli sözleşmelere uygulanıp uygulanmayacağı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüşe<sup>294</sup> göre, kira bedelinin TBK m. 343-345 hükümleri uyarınca belirlenmesi ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulabilir. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe<sup>295</sup> göre, kira bedelinin TBK m. 343-345 hükümleri uyarınca belirlenmesi hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulur. Zira TBK m. 344 hükmünün belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanmasına engel olacak bir ibare madde metninde bulunmamaktadır.

TBK m. 344/f.2 hükmünün belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanması özellikle önem arz etmektedir. Zira sözleşmede artış hükmü bulunmaması halinde belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya verenin beş yıl boyunca artış talep edememesi gündeme gelir. Bu durum da hakkaniyete aykırı olur. Dolayısıyla belirsiz süreli kira sözleşmelerinde artışa ilişkin hüküm bulunamaması halinde, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren birer yıllık dönem sonlarında TBK m. 344/f.2 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilir.<sup>296</sup>

<sup>293</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 26.

<sup>294</sup> Aral/Ayrancı, s. 299; Gümüş, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin kural olarak belirli süreli kira sözleşmelerine uygulanması gerektiğini ifade etmektedir. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69; Yavuz/Acar/Özen, s. 325.

<sup>295</sup> Akyiğit, s. 151; Aydoğdu/Kahveci, s. 605; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 26; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70; İnceoğlu, Cilt II, s. 138; Kılıç Öztürk, s. 247; Öncü, s. 311; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 282-283.

<sup>296</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 139.

### 3. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

#### a. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin 3. fıkrasında beş yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri ile beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi düzenlenmiştir. Hüküm *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, 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 üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.”* şeklinde düzenlemiştir.

TBK'nın m. 344/f.1-2 hükümleri kira bedelinin belirlenmesinde üretici fiyat endeksini dikkate almakta iken, m. 344/f.3 hükmü ise kira bedelinin üretici fiyat endeksiyle sınırlandırarak belirlenmesini beş yıl süre ile sınırlandırmaktadır.<sup>297</sup> Beşinci yılın sonunda yeni dönem kira bedeli belirlenirken, sadece üretici fiyat endeksi göz önünde bulundurulmayıp, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet çerçevesinde kira bedeli belirlenecektir. Bu hükmün uygulama alanı bulabilmesi, tarafların kira bedelinin artış oranını kararlaştırmalarına bağlı değildir.<sup>298</sup> Ayrıca TBK m. 344/f.3 uyarınca yeni dönem kira bedeli belirlenirken üretici fiyat endeksi hâkim için üst sınır olmayacaktır.<sup>299</sup>

TBK m. 344/f.3 hükmünde belirtilen *“beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde”* ifadesinden ne anlaşılması gerektiği açıklığa kavuşturulmalıdır. Kira sözleşmesinin bir yıl için yapılması halinde, kira bedeli dört

<sup>297</sup> Bu konuda Acar'a göre, taşınmazın değerinin önemli ölçüde artması karşısında beş yıl boyunca kira bedelinin üretici fiyat endeksiyle artırılması kiraya verenin zararınadır. Bu hüküm beşinci yılın sonunda kiraya verenin rayiç bedel üzerinden kira bedeli elde etme imkânını sağlamaktadır (Acar, Tasarı, s. 3685).

<sup>298</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 34; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 72; İncoğlu, Cilt II, s. 140; İncoğlu/Baş, s. 533; Kaynar, Muhammet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 72; Öncü, s. 330.

<sup>299</sup> Acar, Tasarı s. 3688; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 34; İncoğlu, Cilt II, s. 148; Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu Morali/Çavuşoğlu Işıntan/İpek/Koç, s. 186; Zevkliler/Gökyayla, s. 255; Öncü, s. 330.

defa üretici fiyat endeksi oranında arttırılacak, beşinci yılın sonunda rayice göre belirlenecektir.<sup>300</sup> Bu durumda kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren altıncı kira yılında TBK m. 344/f.3 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Kira sözleşmesinin iki yıllık olması halinde üç yıllık yenileme süresinden sonra gelen dördüncü yenileme yılında TBK m. 344/f.3 hükmü uygulama alanı bulacaktır.<sup>301</sup> Unutmamak gerekir ki, rayice göre kira bedelinin belirlenmesi davası kira sözleşmesinin kuruluşundan itibaren beş yıllık sürenin geçmesiyle açılabilir. Bu durumda sözleşme sürelerine göre formüller farklılık gösterecektir. Mesela sözleşme süresi 3 yıl kabul edildiğinde iki defa yenilemeden sonraki kira döneminde rayice göre tespit edilecek ve burada 3+2 formülü benimsenmiş olacaktır.<sup>302</sup> Ayrıca kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde de beş yıllık sürenin dolmasını izleyen yeni kira döneminde TBK m. 344/f.3 uygulama alanı bulacaktır.<sup>303</sup>

Kira sözleşmesinin beş yıl olarak belirlenmesi halinde, kira süresi sona erip TBK m. 347 uyarınca uzayan ilk yılında, kira bedelinin belirlenmesi bakımından TBK m. 344/f.3 hükmü uygulama alanı bulacaktır.<sup>304</sup> Bu halde sözleşmede uzayan kira dönemleri için artış oranı kararlaştırılmış olsa dahi TBK m. 344/f.3 uygulanacaktır.<sup>305</sup> Beş yılın hesabında kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınmalıdır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıllık sürenin dolmasıyla kira bedeli TBK m. 344/f.3 hükmüne göre belirlenir.<sup>306</sup>

Doktrinde beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde TBK m. 344/f.3 hükmünün uygulanıp uygulanamayacağına ilişkin görüş ayrılığı mevcuttur. Bu konuda bir görüş<sup>307</sup>, kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süreli olması halinde, kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin kira süresi boyunca uygulanmasını sözleşmeye bağlılık ilkesinin doğal sonucu olarak kabul etmektedir. Bu görüşe göre, beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde kira süresi sonunda yenilenen kira döneminde TBK m. 344/f.3 hükmünün uygulama

<sup>300</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 39; İnceoğlu, Cilt II, s. 141; İnceoğlu/Baş, s. 533; Öncü, s. 330; Yavuz/Acar/Özen, s. 328; Zevkliler/Gökyayla, s. 255.

<sup>301</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 39; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 72; Öncü, s. 330; Yavuz/Acar/Özen, s. 328; Zevkliler/Gökyayla, s. 255.

<sup>302</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 142; Zevkliler/Gökyayla, s. 255.

<sup>303</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 39; Zevkliler/Gökyayla, s. 255.

<sup>304</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 39; Gümüş, Kira Sözleşmesi s. 75; İnceoğlu, Cilt II, s. 141; Öncü, s. 331.

<sup>305</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 75; Yavuz/Acar/Özen, s. 328; Öncü, s. 310.

<sup>306</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 40; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 75; İnceoğlu, Cilt II, s. 141; Yavuz/Acar/Özen, s. 328; Zevkliler/Gökyayla, s. 255.

<sup>307</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 329.

alanı bulacağı belirtilmiştir. Yine bu görüşe göre, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde her yıl için artış oranının kararlaştırılmış olması halinde, tarafların iradelerine itibar edilmesi gerektiğini ve beşinci yılın sonunda TBK m. 344/f.3 hükmünün uygulanmayacağını kabul etmektedir. Bu görüş, hükümde ifade edilen “*anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın*” ibaresinin yenileme durumuna özgü olduğunu kabul etmektedir.

Bizim de katıldığımız diğer görüş<sup>308</sup> ise, kira sözleşmesinde kira bedelinin artışı konusunda tarafların bir anlaşma yapıp yapmadıklarına bakmaksızın TBK m. 344/f.3 hükmünün beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde uygulanabileceğini kabul etmektedir. Bu görüşe göre, örneğin sekiz yıllık kira sözleşmesinde, taraflar kira bedelinde belirli dönemlerle artış yapılmasını kararlaştırmışlar ise, burada TBK m. 344/f.1 uygulama alanı bulacaktır. Bununla beraber beş yılın sonunda kira bedeli TBK m. 344/f.3 uyarınca hâkim tarafından belirlenebilecektir.<sup>309</sup> Ancak sözleşmenin tarafları kira bedelinin artışını kararlaştırmakla birlikte artış oranını veya miktarını kararlaştırmamışlarsa bu durumda TBK m. 344/f.2 uygulanacak ve beş yılın sonunda yine TBK m. 344/f.3 uygulama alanı bulacaktır.<sup>310</sup> Bununla birlikte tarafların, kira sözleşmesi süresi içinde kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşmaları yoksa bu durumda TBK m. 344/f.2 de uygulanmayacaktır. Bu durumda beş yılın sonunda rayice göre kira bedelinin belirlenmesi mümkün olacaktır.<sup>311</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 344/f.3 hükmünün son cümlesinde her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedelinin, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebileceği belirtilmiştir. Bu durumda, rayiç kira bedelinin belirlenmesinden sonra, sonraki yıllara ait kira bedeli TBK m. 344/f.1-2’de belirtilen esaslar dâhilinde belirlenecektir.<sup>312</sup> Ancak bu esaslar dâhilindeki belirlemeler yine beş yıl ile sınırlıdır. Dolayısıyla bu esaslar dâhilinde dört yıl kira bedeli belirlendikten sonra beşinci uzama

<sup>308</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 39; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73; İnceoğlu/Baş, s. 533; Öncü, s. 331.

<sup>309</sup> Gümüş, örneğin kira artışının iki yılda bir yapılmasının kararlaştırılması halinde, TBK m. 344/f.2 hükmünün altıncı kira yılını takip eden yedinci kira yılının başında uygulama alanı bulabileceğini savunmaktadır. (Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 75); İnceoğlu/Baş, s. 534; Öncü, s. 331.

<sup>310</sup> Gümüş, s. 75-76; İnceoğlu, Cilt II, s. 141; İnceoğlu/Baş, s. 534; Öncü, s. 331.

<sup>311</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73; Öncü, s. 332; Y. 6. HD. 16.06.2014 T. 2013/16120 E. 2014/7921 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 30.06.2018).

<sup>312</sup> Akyiğit, s. 154; Aydemir, s. 273; İnceoğlu, Cilt II, s. 142; Madde Gerekçesinde de aynı şekilde belirtilmiştir.

yılında yine rayiç bedel tespiti mümkündür.<sup>313</sup> Bu açıdan değerlendirildiğinde, kira sözleşmesi devam ederken ilk defa altıncı kira yılı için TBK m. 344/f.3 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Doktrinde bir görüş<sup>314</sup>, TBK m. 344/f.3 hükmünün uygulanabilmesi için altıncı, on ikinci ve on sekizinci kira yıllarında kira bedelinin belirlenmesi davasının açılabilirliğini öngörmektedir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise<sup>315</sup>, TBK m. 344/f.3'e göre kira bedelinin rayice göre belirlenmesi her beş yılda bir mümkündür. Bu sebeple onuncu ve on beşinci yılların sonunda kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilir. Belirlenen bedel de on birinci ve on altıncı kira yılında geçerli olacaktır. Aksi uygulama, hükmün kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yılın sonunda rayice göre kira bedelinin belirlenmesinin öngörmesiyle bağdaşmayacaktır. Kanun koyucunun ilk kez rayiç bedel tespitini kira sözleşmesinin beşinci yılın sonunda istenebileceğini açıkça belirtmesine karşın sonraki dönemlerde bu ilkedен sapmak kanunun amacına aykırı olacaktır.

Kira sözleşmesinin yapılmasından itibaren beş yılın sonunda rayiç bedel üzerinden kira bedelinin belirlenmesi zorunlu değildir. Taraflar rayiç bedel üzerinde kira bedelinin belirlenmesini istememişler ise, yeni dönem kira bedelinin TBK m. 344/f.1-2'deki esaslar dâhilinde belirlenmesi gerekir. Taraflar beşinci yılın sonunda talep etmemişler ise de daha sonraki yıllarda (altıncı veya yedinci) rayice göre kira bedelinin belirlenmesini isteyebilirler. Zira kanunun lafzından hareketle bu tespitin sadece beşinci yılın sonunda istenebileceği şekilde yorumda bulunmak kanunun amacına aykırı olacaktır. Nitekim kanun koyucu kira bedelinin rayiç bedele göre her beş

<sup>313</sup> “Kira parasının tespitine ilişkin 6098 Sayılı TBK’nın 344. maddesinde “Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, 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 üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir” düzenlemesi getirilmiştir. Şartlar değişmediği ve özel nedenlerin varlığı iddia ve ispat edilmediği sürece, kira sözleşmesinde olağan rayice uygun olarak kararlaştırılan kira parasına, Üretici fiyat Endeksinin dört yıl için artırımı 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. Dört yıldan sonra ise, taşınmazın boş olarak yeniden kiralanması halinde getirebileceği kira parası bilirkişi marifetiyle belirlenerek, hakimce bu miktar göz önünde bulundurularak hak ve nesafete uygun bir kira parası takdir edilmelidir.” Y. 3. HD. 28.12.2017 T. 2017/3642 E. 2017/18385 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net)).

<sup>314</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 603; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 75; Öncü, s. 332.

<sup>315</sup> Akyiğit, s. 154; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 41; İnceoğlu, Cilt II, s. 142-143; İnceoğlu/Baş, s. 535; Kılıç Öztürk, s. 250; Yavuz/Acar/Özen, s. 329.

yılda bir belirlenmesini amaçlamamaktadır. Kanun koyucunun amacı, bu yöndeki davanın beş yıldan önce açılmamasıdır.<sup>316</sup>

Bu durumda şöyle bir sorun gündeme gelebilir. Kira bedelinin TBK m. 344/f.3 uyarınca 8. yılın sonunda belirlenmesi halinde, bir sonraki rayice göre kira bedelinin belirlenmesini ne zaman yapılmalıdır? Kanun koyucunun amacının bu davanın beş yıldan önce açılmasını engellemek olduğu düşünüldüğünde ikinci rayiç bedel tespiti 13. yılın sonunda açılması gerekir. Keza kanunda rayiç bedel esasının bir kere belirlendikten sonra bundan sonraki her beş yılın sonunda yapılacağı belirtilmiştir.<sup>317</sup>

Uygulamada tarafların başvurduğu yollardan biri olan yeni kira sözleşmesi yapılması durumunda, beş yıllık sürenin hangi andan itibaren başlayacağı sorununa da değinmek gerekir. Bu durumda dikkat edilmesi gereken yeni kira sözleşmesinin eskisinin devamı niteliğinde olup olmadığıdır. Kira sözleşmesinin tarafları değiştiği için yeni bir kira sözleşmesi yapılmış ve yeni bir kira bedeli belirlenmiş ise, bu durumda beş yıllık süre yeni kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren başlar.<sup>318</sup> Ancak yeni kira sözleşmesinin eskisinin devamı niteliğinde olması halinde, beş yıllık süre ilk kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren başlamalıdır.<sup>319</sup>

Kira sözleşmesinin süresinin bir tam yıl olmadığı halde, sözleşmenin birer yıllık dönemlerle uzaması ve beş yılın dolması halinde TBK m. 344/f.3'ün uygulanması bakımından doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüş,<sup>320</sup> kira döneminin bitmesine gerek olmaksızın beş yılın sonunda kira bedelinin belirlenmesi davası açılabileceğini öngörmektedir. Diğer görüş ise<sup>321</sup>, kira bedelinin belirlenmesi davasının kira dönemi sonunda açılması gerektiğini kabul etmektedir. Aksi halde TBK m. 345 hükmünün uygulanmasının sorun teşkil edeceği ifade edilmektedir. Zira TBK m. 345 hükmü, kira bedelinin belirlenmesi davasının yeni dönemin başlangıcından en az 30 gün önceki bir tarihte açılması gerektiğini veya kiracıya aynı süre içerisinde bildirim yapılması gerektiğini öngörmektedir. Yine TBK'nın 345. maddesinde, verilecek kararın yeni dönem başından itibaren kiracıyı bağlayacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle kira bedelinin belirlenmesi davasının kira dönemi sonunda açılması gerekir. Kanaatimizce

<sup>316</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 143; İnceoğlu/Baş, s. 535.

<sup>317</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 143; İnceoğlu/Baş, s. 535.

<sup>318</sup> Y. 3. HD. 09.02.2012 T. 9682 E. 13440 K. (İnceoğlu, Cilt II, s. 143).

<sup>319</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 143.

<sup>320</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 40.

<sup>321</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 145.

ilk görüş TBK m. 344'ün lafzıyla uyumlu olsa da TBK m. 345 hükmünün uygulaması yönünden sorun teşkil etmemesi için kira bedelinin belirlenmesi davasının kira dönemi sonunda açılması gerekir.

## **b. Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesinde Esas Alınacak Kriterler**

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin 3. fıkrasında kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınması gereken kriterler, üretici fiyat endeksi, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet olarak sayılmıştır.

### **aa. Emsal Kira Bedelleri**

Rayiç kira bedeli belirlenirken esas alınması gereken kriterlerden ilk planda dikkat edilmesi gereken emsal kira bedelidir. Emsal kira bedeli, belli bir çevrede, düzenli olarak yapılan kira sözleşmelerinde kabul edilen, sürekli olarak kabul edilegelmiş kira bedellerinin ulaştığı bedel olarak tanımlanmaktadır.<sup>322</sup> Emsal kira bedelinin bilirkişiler tarafından belirlenmesi gerekir. Bilirkişilerin inşaat mühendisi-mimar, hukukçu ve gayrimenkul uzmanlarından oluşması gerekir.<sup>323</sup> Ancak 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu uyarınca bilirkişi heyetinde hukukçu bilirkişi olması artık mümkün değildir.

Emsal kira bedelinin belirlenmesinde kiralanan yer çevresinde bulunan ve kiralananla aynı niteliklere sahip ve yakın tarihte yapılmış kira sözleşmelerinin esas alınması gerekir.<sup>324</sup> Bu şekilde belirleme yapılırken, benzer yerlerin kira sözleşmesi incelenmeli, tespiti istenen taşınmaz ile tek tek karşılaştırılmalı, kira bedeline etki eden

<sup>322</sup> Aydemir, s. 270; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 35; Öncü, s. 234; YHGK 21.03.1990 T. 1990/3-13 E. 1990/193 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 02.08.2017).

<sup>323</sup> Y. 6. HD. 11.09.2014 T. 2014/7941 E. 2014/9714 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017); İBAM 36. HD. 08.05.2017 T. 2017/547 E. 2017/681 K. (Bu karar yayımlanmamıştır).

<sup>324</sup> “Hâkim kira bedelinde sınırlamayı yaparken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmesi asılları veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik bilirkişiler kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, resen de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli v. mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete göre özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun olarak makul bir kira parasına hükmetmelidir.” Y. 6. HD. 11.09.2014 T. 2014/7941 E. 2014/9714 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).



tüm hususlar üzerinde durulmalı ve emsal kira bedellerinin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalıdır.<sup>325</sup> Özellikle kiralananın ticari merkezde ve bu tür kira sözleşmelerinin çok olduğu çevrede olması halinde, bilirkişilerce gerekirse resen de emsal incelemesi yapılarak ve somut emsaller ile karşılaştırılarak rayiç kira bedeli belirlenmelidir.<sup>326</sup>

Emsallere göre kira bedeli belirlenirken emsal olarak kabul edilen taşınmaz ile kiralananın benzer nitelikte bulunması gerekir.<sup>327</sup> Zira aynı binada olsa bile bulunduğu katların farklı olması kira bedelini etkilemektedir. Ayrıca kira ilanlarının emsal tespitinde kullanılması doğru değildir. Bilirkişilerin fiilen yapılmış kira sözleşmelerini esas alması gerekir.<sup>328</sup>

Ayrıca bu şekilde kira bedeli belirlenirken olağan şartlar altında yapılmış kira sözleşmeleri dikkate alınmalıdır. Doktrinde belirtildiği gibi, belli bir yerde oturmak ya da işyeri açmak için her türlü fedakârlığı yapmaya hazır olan kişilerin yaptıkları kira sözleşmeleri ile benzer özel durumlarda yapılan sözleşmeler olağanüstü şartlarda yapılmış sayılır. Bunun gibi olağanüstü şartlarda yapılan kira sözleşmelerinin rayiç bedel belirlenirken dikkate alınmaması gerekir.<sup>329</sup>

## **bb. Kiralananın Durumu**

Rayiç kira bedeli belirlenirken dikkate alınması gereken ikinci husus kiralananın durumudur. Kiralananın durumu ile anlatılmak istenen husus, kiralananın sahip olduğu özelliklerdir. Kiralanan taşınmazın yaşı, büyüklüğü, kiralanda kullanılan malzeme kalitesi ve taşınmaza bağlı diğer özellikler kiralananın durumuna örnek teşkil etmektedir.<sup>330</sup> Bu hususta kiralanan taşınmazın niteliği, bulunduğu mevkii, cephesi, eski veya yeni yapı oluşu, belediye hizmetlerinden yararlanma ölçüsünün dikkate alınması gerekir.<sup>331</sup> Bununla birlikte kiralanan yerin sanayi sitesi içerisinde olması, ticari

<sup>325</sup> Y. 3. HD. 22.03.2017 T. 2017/1605 E. 2017/3600 K.; Y. 3. HD. 16.03.2017 T. 2017/2781 E. 2017/3178 K.; Y. 3. HD. 23.02.2017 T. 2017/1411 E. 2017/1947 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>326</sup> Y. 3. HD. 20.06.2005 T. 2005/6142 E. 2005/6693 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>327</sup> Y. 3. HD. 31.03.2008 T. 2008/1300 E. 2008/5507 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>328</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 146.

<sup>329</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 146; Öncü, s. 334; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 284.

<sup>330</sup> Aydemir, s. 270; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 35; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73; İnceoğlu, Cilt II, s. 147; İnceoğlu/Baş, s. 535-536; Öncü, s. 334.

<sup>331</sup> Aydemir, s. 270.

potansiyelinin yüksek olduğu bir semtte bulunması, doktor muayenesi veya noter olarak kullanılabilmesi özellikleri de kira bedeline etki etmektedir.<sup>332</sup>

Kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten TBK m. 344/f.3 uyarınca kira bedelinin belirlenmesinin talep edildiği tarihe kadar taşınmazın bulunduğu yerde kira bedelinin belirlenmesini etkileyecek önemli değişikliklerin olması halinde, bu değişikliklerin de kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınması gerekir.<sup>333</sup>

Çevresel konumun hangi konuda değerlendirilmesi gerektiği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüş<sup>334</sup>, “çevresel konum” olgusunun kiralananın durumu kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Buna karşılık diğer görüş<sup>335</sup> ise, çevresel konumun emsal kira değerlendirilmesi kapsamında dikkate alınması gerektiğini ifade etmektedir. Kiralananın durumu olgusunun kiralananın yaşı, metrekare olarak büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi gibi hususlarda kiralanan ile emsal gösterilen taşınmaz arasındaki farkları gösterdiğini ifade etmektedir. Biz de çevresel konum olgusunun emsal kira bedelleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini düşünüyoruz.

Hâkim, bilirkişilerce kiralananın konumunun da etkisiyle belirlenecek emsal kira bedelini esas alacaktır. Ancak kiralananın özelliklerine göre emsal kiradan ayrılıp ayrılmayacağını değerlendirmesi gerekir. Kiralananın durumu nedeniyle emsal kiradan ayrılmaya gidilmesi gerektiğini iddia eden kişinin iddiasını ispat etmekle yükümlü olduğu kuşkusuzdur. Bunu iddia eden taraf, iddiasını ispat etmediği sürece emsal kira bedelinin esas alınması gerekir.<sup>336</sup>

## cc. Üretici Fiyat Endeksi

TBK m. 344/f.3 uyarınca kira bedeli belirlenirken hâkim, üretici fiyat endeksindeki<sup>337</sup> artış oranlarına da dikkat etmesi gerekir. Bu kriter özellikle kira sözleşmesinde artışa ilişkin hüküm bulunmayan hallerde beş yıl boyunca kira bedelinde artış yapılmamış veya sınırlı olarak yapılmış olduğu durumlarda önem kazanır.

<sup>332</sup> Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 284.

<sup>333</sup> Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 285.

<sup>334</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73.

<sup>335</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 147; İncoğlu/Baş, s. 536; Öncü, s. 334.

<sup>336</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 147.

<sup>337</sup> Üretici Fiyat Endeksi uygulaması hakkında bkz. İkinci Bölüm, II, D, 2, a, bb.

TBK m. 344/f.3 hükmünün uygulaması, ilk iki fıkradan farklı olarak üretici fiyat endeksi ile sınırlandırılmamıştır. Bu hükme göre kira bedeli belirlenirken, üretici fiyat endeksinin üzerinde bir artış yapılması mümkündür.<sup>338</sup> Kaldı ki, rayiç bedel tespitine ilişkin düzenlemenin amacı da, üretici fiyat endeksleri ile sınırlı artış sebebiyle düşük kalan kira bedelinin günün koşullarına uydurulmasıdır.<sup>339</sup>

#### **dd. Hakkaniyet**

Hakkaniyetin kelime anlamı hak ve adalete uygunluktur.<sup>340</sup> Hakkaniyet kavramı TMK'nın 4. maddesinde yerini bulmuştur. Hükme göre, kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir. Hâkimin takdir yetkisini kullanırken hakkaniyete göre karar vermesi gerekir. Bu anlamda hâkimin, somut olayın koşullarını dikkate alarak kanunun belirlediği sınır içinde adil bir sonuca ulaşması gerekir.<sup>341</sup>

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce Yargıtay içtihatlarıyla oluşan kira bedelinin belirlenmesi konusunda hakkaniyet bir ölçü olarak değerlendirilmiştir. Bu dönemde Yargıtay, kiralananın boş olarak kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedeline eşit ya da çok yakın bir meblağda kira bedelinin belirlenemeyeceğini, böyle bir uygulamanın hakkaniyete aykırı olacağını kabul etmiştir.<sup>342</sup> Bununla birlikte yapılacak artışla belirlenecek kira bedeli çevrede oluşan kira bedellerinin çok altında kalmamalıdır. Artışın ekonomik koşullar dikkate alınarak anlamlı bir miktarı ifade etmesi gerektiği kabul edilmiştir.<sup>343</sup>

Kanun koyucu Yargıtay'ın bu uygulamasını gözeterek TBK'nın m. 344/f.3'te rayiç kira bedeli belirlenirken üretici fiyat endeksi, kiralananın durumu ve emsal kira

<sup>338</sup> Aydemir, s. 270; Acar, Tasarı, s. 3688; İnceoğlu, Cilt II, s. 148; Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu Morali/Çavuşoğlu Işıntan/İpek/Yaşar/Koç, s. 186; Öncü, s. 330.

<sup>339</sup> Öncü, s. 330.

<sup>340</sup> [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&view=bts](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts) ET: 22.08.2017.

<sup>341</sup> Oğuzman, M. Kemal/Barlas, Nami, Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 19. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 93.

<sup>342</sup> YHGK 20.09.1995 T. 788 E. 156 K. (Yavuz, Nihat, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015 (Şerh), s. 1836); YHGK 20.02.2013 T. 2012/1222 E. 2013/259 K.; Y. 3. HD. 29.12.2008 T. 2008/20382 E. 2008/22402 K.; Y. 3. HD. 20.11.2008 T. 2008/15812 E. 2008/19961 K.; Y. 3. HD. 27.11.2008 T. 2008/17860 E. 2008/20598 K.; Y. 3. HD. 20.11.2008 T. 2008/16088 E. 2008/19943 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017). Bu konuda GKHK dönemindeki uygulama için bkz. Birinci Bölüm, II, D, 3, c.

<sup>343</sup> YHGK 21.03.1990 T. 1990/3-13 E. 1990/193 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 02.08.2017).

bedelleri göz önünde bulundurulacağını, tüm veriler birlikte değerlendirilerek hakkaniyete göre bir belirleme yapılması gerektiğini kabul etmiştir. Bu durumda hakkaniyetin de ayrı bir kriter olarak değerlendirilmesi gerekir.

Uygulamada hakkaniyet uyarınca indirim yapılması hususu “eski kiracı indirimi” olarak da bilinmektedir. Bu indirim hakkaniyete göre genellikle yüzde on-yirmi arasında olmaktadır.<sup>344</sup> Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra da Yargıtay, taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedelinden kiracının eski kiracı olması nedeniyle hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılması gerektiğini kabul etmektedir.<sup>345</sup>

Hâkim hakkaniyet uyarınca indirim yaparken bu hususu gerekçelendirmeli ve günün ekonomik koşullarında ortalama düzeyde bir indirim yapmalıdır. Zira kiracının eski kiracı olması nedeniyle fahiş oranda indirim yapılması hakkaniyete uygun bir durum değildir. Nitekim Yargıtay bir kararında hiçbir gerekçe gösterilmeden yüzde otuz oranında hak ve nesafet indirimi yapılmasını uygun bulmamıştır.<sup>346</sup>

Yargıtay, TBK m. 344/f.3 uyarınca hakkaniyete uygun belirlenecek kira bedelinin, en son ödenen aylık kira bedeline üretici fiyat endeksine göre artış yapılarak belirlenen kira bedelinden daha düşük olamayacağını kabul etmektedir. Buna göre hâkimin, en son ödenen aylık kira bedeline endekse göre artış yapılarak belirlenen kira bedelinden düşük olmamak kaydıyla, taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedelinden, hakkaniyete uygun bir indirim yaparak kira bedelini belirlemesi gerekir.<sup>347</sup> Ayrıca hâkim, belirlenen kira bedelinin aşırı olmadığıнын nedenlerini açıkça ortaya koymalı ve tartışmalıdır. Belirlenen kira bedelinin o yörede hak ve nesafet ilkelerinin bir sonucu olduğu açıklanmalıdır.<sup>348</sup>

<sup>344</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 148; Y. 3. HD. 14.02.2017 T. 2017/1487 E. 2017/1311 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>345</sup> Y. 3. HD. 23.03.2017 T. 2017/2784 E. 2017/3687 K.; Y. 3. HD. 22.03.2017 T. 2017/1605 E. 2017/3600 K.; Y. 3. HD. 23.03.2015 T. 2014/6977 E. 2015/2841 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>346</sup> Y. 3. HD. 16.03.2017 T. 2017/2781 E. 2017/3178 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>347</sup> Y. 6. HD. 19.03.2015 T. 2015/2163 E. 2015/2733 K.; Y. 3. HD. 14.02.2017 T. 2017/1502 E. 2017/1318 K.; Y. 3. HD. 23.03.2017 T. 2017/2784 E. 2017/3687 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>348</sup> Y. 3. HD. 14.02.1989 T. 513 E. 1723 K. (Yavuz, Şerh, s. 1831).

Yargıtay bir kararında, kira tespiti istenen yerin otel olması halinde, otelin personel, kira, aydınlatma gibi işletme giderleri, işletmenin elde edeceği net gelirin hesap edilerek hakkaniyete göre karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir.<sup>349</sup>

#### **4. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırıldığı Hallerde Kira Bedelinin Belirlenmesi**

TBK'nın 344. maddesinin 4. fıkrası kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği hallerde kira bedelinin belirlenmesi şartlarını düzenlemektedir. Hüküm *“Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”* şeklinde düzenlenmiştir.

TBK m. 344/f.4'e göre, sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Kanundaki bu hüküm emredici niteliktedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinde kiracı aleyhine hüküm kararlaştırılması geçersizdir.<sup>350</sup> Başka bir deyişle, tarafların kira sözleşmesinde artış oranını veya miktarını kararlaştırmış olmaları halinde de, beş yıl boyunca kira bedelinde artış yapılmayacaktır.

Kira sözleşmesinin bir yıl veya bir yıldan uzun olması hükmün uygulanması açısından değişiklik yaratmayacaktır.<sup>351</sup> Bu hükmün uygulama alanı bulması için kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması yeterlidir. Kira bedelinin yabancı para üzerinden ifa edilmesi şart değildir.<sup>352</sup>

Kira bedelinde artışa ilişkin anlaşmanın kira sözleşmesinin başlangıcında veya sonradan yapılması fark yaratmayacaktır. Kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde taraflar, daha sonradan aralarında anlaşarak yeniden kira bedeli belirleyebilir. Ancak tarafların önceki kira bedelinde artış yaparak

<sup>349</sup> Y. 3. HD. 14.10.2008 T. 14980 E. 16731 K. (Yavuz, Şerh, s. 1843).

<sup>350</sup> Aydemir, s. 274; Aydoğdu/Kahveci, s. 604; Eren, Özel Hükümler, s. 405; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 41; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76; İnceoğlu, Cilt II, s. 149; Öncü, s. 335; Yavuz/Acar/Özen, s. 329; Zevkliler/Gökyayla, s. 256.

<sup>351</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 150; İnceoğlu/Baş, s. 537; Öncü, s. 336.

<sup>352</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 42; Gümüş, Kira sözleşmesi, s. 76.

yeni kira bedeli belirlemeleri durumunda taraflar arasındaki bu anlaşma geçersiz olacaktır. Dolayısıyla taraflar kira bedelini artırmak amacıyla yeni bir kira bedeli üzerinde anlaşsalar dahi bu anlaşma geçersiz olacaktır.<sup>353</sup> Ayrıca kiracının kira bedelinde artış yaparak ödemesi de zımni bir anlaşma olarak kabul edilemez. Zira tarafların açık bir anlaşma yapmaları yasaklanmış iken, zımni anlaşmaların geçerli kabul edilmesi mümkün değildir. Bu halde kiracının fazla ödediği kısmı sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep etme imkânı bulunmaktadır.<sup>354</sup>

Doktrinde bir görüş<sup>355</sup>, yabancı para üzerinden belirlenen kira bedellerinin beş yıl süreyle dondurulmasının amacının, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının önlenmesi olduğunu ifade etmiştir. Buna karşılık diğer bir görüş<sup>356</sup> ise, Türk Borçlar Kanunu'nun yabancı para üzerinden kefalet ve ipotek kurulmasına izin verdiği halde, yabancı para üzerinden kira sözleşmesinin kurulmasını engellemek gibi bir amacı olmadığını, sözleşme özgürlüğüne yapılan bu müdahalenin haklı gerekçesinin bulunmadığını ifade etmektedir. Bir başka görüş de<sup>357</sup>, hükümde belirtilen beş yıllık sürenin çok uzun olduğunu, ülkemizin ekonomik koşulları dikkate alındığında, yabancı para değerindeki ani ve önlenemeyen değişikliklerin kira sözleşmesinin her iki tarafını da etkileyeceği ve hakkaniyete uygun olmadığını belirtmektedir. Biz de kanun koyucunun yabancı para üzerinden kira sözleşmesi yapılmasını önlemek gibi bir amacı bulunmadığını kabul etmekle birlikte, ülkemizin ekonomik koşulları, özellikle Türk parasının yabancı para karşısındaki durumu düşünüldüğünde beş yıllık sürenin çok uzun olduğu görüşüne katılıyoruz.

Kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı kira sözleşmesinde beş yıl boyunca artış yapılamayacağını belirtmiştik. Kira bedelinin yabancı paraya endeksli olarak Türk Lirası üzerinden kararlaştırılması halinde uygulanacak hüküm açısından doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde bir görüş<sup>358</sup>, TBK m. 344/f.4 hükmünün bu durumda uygulama alanı bulamayacağını savunmaktadır. Bizim de

<sup>353</sup> Gümüş, Özel Hükümler, s. 249; İncoğlu, Cilt II, s. 150; Yavuz/Acar/Özen, s. 329.

<sup>354</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 150.

<sup>355</sup> Burcuoğlu, Tasarı, s. 34.

<sup>356</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 150; İncoğlu/Baş, s. 537; Kılıçoğlu, Rapor, s. 79-80.

<sup>357</sup> Doğan, Murat, "6098 Sayılı TBK'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyum (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, İstanbul, 2011, s. 510; Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu Morali/Çavuşoğlu Işıntan/İpek/Yaşar/Koç, s. 187.

<sup>358</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76.

katıldığımız diğer görüşe göre, TBK m. 344/f.4 hükmü kıyasen uygulanmalıdır. Zira aksine bir yorum hükmün kolaylıkla dolanılmasını sağlar.<sup>359</sup> Ayrıca kira bedelinin kıymetli madene (altın gibi) endekslenmesi halinde de TBK m. 344/f.4 hükmünün uygulanması gerekir.<sup>360</sup>

TBK'nın 344. maddesinin 4. fıkrasında beş yıl boyunca kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı belirtilmiştir. Doktrinde bu hükmün nisbi emredici nitelikte olduğunun ve tarafların kira bedelinde indirim sonucunu doğuracak anlaşmalarının geçerli olduğunun kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Böyle bir indirim kira sözleşmesinin başlangıcında kararlaştırılabileceği gibi daha sonra da kararlaştırılabilir.<sup>361</sup>

TBK'nın m. 344/f.4 hükmünün son cümlesinde, kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırıldığı hallerde, beş yıl geçtikten sonra yabancı paranın değerindeki değişiklikler de dikkate alınarak TBK m. 344/f.3 uyarınca kira bedelinin belirleneceği düzenlenmiştir. Hükümden açıkça anlaşıldığı üzere, kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi durumunda da beşinci yılın sonunda taraflar kira bedelinin rayice göre belirlenmesini talep edebilecektir.<sup>362</sup>

Kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması halinde rayiç bedelin hangi para birimi üzerinden tespit edilmesine yönelik doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüş<sup>363</sup>, kira bedelinin rayice göre Türk Lirası üzerinden belirlenmesini kabul etmektedir. Bu görüşe göre, kira bedeli rayice göre yabancı para üzerinden belirlenirse, yine beş yıl boyunca artış yapılamayacaktır. Dolayısıyla zaten adil olmayan durumun uygulanmasının devam edeceğini dile getirmiştir. Yine bu görüşe göre, TBK m. 344/f.4 hükmünün 3. fıkraya atıf yapmış olması kira bedelinin Türk Lirası üzerinden belirlenmesini tercih ettiğini göstermektedir.

<sup>359</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 604; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 42; İncoğlu, Cilt II, s. 151; İncoğlu/Baş, s. 537; Kılıç Öztürk, s. 251; Öncü, s. 337; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 286.

<sup>360</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 43; İncoğlu, Cilt II, s. 151; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 286; Zevkliler/Gökyayla, s. 226.

<sup>361</sup> Akyiğit, s. 155; İncoğlu, Cilt II, s. 151; Kılıç Öztürk, s. 251; Yavuz/Acar/Özen, s. 329-330; Zevkliler/Gökyayla, s. 256.

<sup>362</sup> Aydemir, s. 274; Aydoğdu/Kahveci, s. 604; Eren, Özel Hükümler, s. 405; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 42; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76; İncoğlu, Cilt II, s. 152; Kılıç Öztürk, s. 252; Zevkliler/Gökyayla, s. 256.

<sup>363</sup> Aydemir, s. 274; Öncü, s. 339; Kılıç Öztürk, s. 253; Yavuz, Şerh, s. 1833; Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 287.

Buna karşılık bizim de katıldığımız diğer görüşe göre<sup>364</sup>, rayiç bedelin yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir. Bu durumda söz konusu yabancı para biriminde emsal kiralar bulunmasa bile, emsal kira bedeli Türk Lirası üzerinden saptanmalı ve o günkü kur üzerinden yabancı paraya çevrilmelidir.<sup>365</sup> Bununla birlikte hükümdeki atıf da dikkate alınarak, rayiç kiranın Türk Lirası üzerinden belirlenmesinden sonra hakkaniyet kriteri de dikkate alınarak belirlenen kira bedelinin sözleşmede kararlaştırılan yabancı paraya çevrilmesi gerektiği ifade edilmektedir.<sup>366</sup>

Yargıtay ise, GKHK döneminde rayiç bedelin Türk Lirası üzerinden tespit edilmesi gerektiğini kabul etmiştir. Bununla birlikte tarafların kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesine ilişkin açık bir kabulü bulunması halinde, kira bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi mümkündür.<sup>367</sup> TBK m. 344 hükmünde bu konuda açık bir ibare bulunmadığından Yargıtay'ın uygulamasının devam edeceği kabul edilmektedir. Zira Yargıtay'ın yakın tarihli bir kararından da uygulamanın bu yönde devam edeceği anlaşılabılır.<sup>368</sup>

Tarafların beşinci yıldan sonrası için artış kararlaştırmalarının mümkün olup olmadığı konusu da tartışma konusu olmuştur. Bu konuda doktrinde bir görüş<sup>369</sup>, tarafların beş yılın sonunda kira bedelinin ne olacağını veya ne oranda arttırılacağını kararlaştıracaklarını kabul etmektedir. Böyle bir anlaşmanın baştan yapılmamış olsa da sonradan yapılmasına hukuki bir engel olmadığı ifade edilmektedir. Diğer görüş ise<sup>370</sup>, tarafların beşinci yıldan sonrası için dahi artış hükmü öngöremeyeceğini kabul etmektedir. Bu görüş, beşinci yıldan sonra rayiç bedelin istenebiliyor olmasını gerekçe göstermektedir. Kanaatimizce tarafların beş yılın sonunda kira bedelini veya artış oranını kararlaştırmaları mümkündür.

TBK'nın m. 344/f.4 hükmünde aşırı ifa güçlüğüne ilişkin TBK m. 138 hükmünün saklı olduğu düzenlenmiştir. Bu hükümle yabancı para kurunda olağanüstü ve beklenmeyen değişikliklerin yaşanması halinde, beş yıllık süre içinde uyarlama davası

<sup>364</sup> Akyiğit, s. 159; Aydoğdu/Kahveci, s. 605; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 42; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 77; İncoğlu, Cilt II, s. 152.

<sup>365</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 152.

<sup>366</sup> Aydemir, s. 274.

<sup>367</sup> Y. 3. HD. 24.11.2005 T. 2005/13048 E. 2005/12566 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>368</sup> Y. 6. HD. 19.03.2014 T. 2014/1809 E. 2014/3314 K.; Y. 6. HD. 19.01.2015 T. 2014/13531 E. 2015/415 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>369</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 329.

<sup>370</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 153.



açılabilceğı kabul edilmektedir.<sup>371</sup> Nitekim TBK m. 138 hükmü, “Genel Hükümler” kısmında düzenlendiğinden böyle bir hükme gerek olmadığı söylenebilir. Ancak burada kanun koyucunun hükmünde yer alan “*değişiklik yapılamaz*” ibaresinin yaratacağı sorunları önlemek istediğı anlaşılmaktadır.<sup>372</sup>

## **5. Kira Bedelinin Para Dışında Bir Edim olarak Kararlaştırılması Halinde**

Kira sözleşmelerinde uygulamada kira bedeli bir miktar para olarak kararlaştırılmaktadır. Ancak kira bedelinin para dışında başka bir edim olarak kararlaştırılması mümkündür. Dolayısıyla kiralanana kullanım hakkının sadece para karşılığında kazanılması şart değildir. Örneğın, kiracının kiralanana işyerinde belirli günlerde çalışması veya kiraya verenin gıda, yakıt gibi ihtiyaçlarını karşılaması konusunda taraflar anlaşabilir.<sup>373</sup> Doktrinde kullanım bedelinin paradan başka bir edim olarak kararlaştırılması halinde, sözleşmenin karma sözleşme olduğu kabul edilmektedir.<sup>374</sup>

Kullanım bedelinin paradan başka bir edim olarak kararlaştırılması halinde bu bedelin nasıl belirleneceğı konusunda kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda kıyasen TBK m. 344/f.3 hükmünde kira bedelinin belirlenmesinde dikkat edilecek esaslardan yararlanılabilmesi düşünülebilir. Ancak kullanma karşılığı olarak belirlenen edimin karşılığı olarak da benzer esasların göz önünde bulundurulması ve birbirleri ile karşılaştırılması gerekir.<sup>375</sup>

## **E. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI**

### **1. Genel Olarak**

Kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına dair bir hüküm bulunması halinde, TBK m. 344/f.3 hali hariç olmak üzere, kira bedelinin belirlenmesi için dava açılması

<sup>371</sup> Uyarılama hakkında detaylı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, IV.

<sup>372</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 153.

<sup>373</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 43.

<sup>374</sup> Aral/Ayrancı, s. 259; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 43; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34.

<sup>375</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 43.

zorunlu değildir. Çünkü bu durumda kiracının sözleşme uyarınca yapması gereken artış belirlidir. Kiracı taraflar arasındaki sözleşme hükmüne veya üretici fiyat endeksine göre kira bedelinde artış yaparak ödemeye devam etmelidir.<sup>376</sup>

Kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir hüküm bulunmaması halinde ise, kira bedeli TBK m. 344/f.2 uyarınca hâkim tarafından belirleneceği için bu durumda kira bedelinin belirlenmesi davasının açılması gerekmektedir. Aynı durum TBK m. 344/f.3 uyarınca açılacak kira bedelinin belirlenmesi davasında da geçerlidir.<sup>377</sup>

## 2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Hukuki Niteliği

Türk Hukukunda 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesine kadar tespit davaları açıkça düzenlenmemiştir. HMK'nın yürürlüğe girdiği tarihe kadar Yargıtay kararları ile düzenlenen tespit davaları HMK'nın 106. maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Hüküm aynen şöyledir:

*“Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.*

*Tespit davası açanın, kanunlarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bu davayı açmakta hukuken korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.*

*Maddi vakıalar, tek başına tespit davasının konusunu oluşturamaz.”*

Kira bedelinin belirlenmesi davaları ise, Anayasa Mahkemesi'nin GKHK'nın 2. ve 3. maddelerini iptal etmesi üzerine ortaya çıkan kanun boşluğunun doldurulması için İçtihadı Birleştirme Kararları ile hukuk sistemimize girmiş ve TBK'nın 344. ve 345. maddelerinde açıkça düzenlenmiştir.

Kira bedelinin belirlenmesi davaları, bir kira yılında uygulanacak kira bedelinin belirlenmesine ilişkindir. Yargıtay'ın 1965 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre, kira bedelinin belirlenmesi davasının teknik anlamda bir tespit davası olduğu kabul edilmiştir. Kira bedelinin belirlenmesi davasının görülebilmesi için, davacının tespit davası açmada hukuki menfaati bulunmalıdır.<sup>378</sup>

<sup>376</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 154.

<sup>377</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 154.

<sup>378</sup> YİBK 07.07.1965 T. 1965/5 E. 1965/5. K. ([www.lelgalbank.net](http://www.lelgalbank.net) ET: 02.09.2017).

Kira bedelinin belirlenmesi davasının hukuki niteliği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüş<sup>379</sup>, kira bedelinin belirlenmesi davasının tespit davası niteliğinde olduğunu kabul etmektedir. Doktrinde diğer görüş<sup>380</sup>, kira bedelinin belirlenmesi davasının gerçek anlamda bir tespit davası olmadığı, aynı zamanda eda davası niteliği taşıdığını ifade etmektedir. Bu görüşe göre, kira bedelinin belirlenmesi davası sonunda verilen karar ilamlı icra takibine konu edilebilir.

Doktrinde bir diğer görüş<sup>381</sup> ise, kira bedelinin belirlenmesi davasının yenilik doğuran dava ve verilen hükmün de yenilik doğuran karar niteliğinde olduğu ifade edilmektedir. Zira HMK m. 106 uyarınca tespit davası yoluyla, mahkemeden bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi istenir. Oysa kira bedelinin belirlenmesinde var olan hukuki ilişkinin kira bedeli yönünden tamamlanması gündeme gelmektedir. Her ne kadar kira bedelinin belirlenmesi davası ile kira bedeli tespit edilse de bu davanın tespit davası kategorisinde değerlendirmesi mümkün değildir. Zira kira bedelinin belirlenmesi davası sonunda verilen karar ile yeni bir durum ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle de kira bedelinin belirlenmesi davalarının yenilik doğuran dava kategorisinde değerlendirilmesi gerekir. Kanaatimizce de kira bedelinin belirlenmesi davalarının yenilik doğuran dava niteliğinde olduğunun kabul edilmesi gerekir.

### 3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Konusu

Kira bedelinin belirlenmesi davası "Konut ve Çatılı İşyeri Kiaları" bölümünde düzenlendiğinden konut ve çatılı işyeri kiralari için uygulama alanı bulur. TBK m. 339 hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralari niteliğinden bulunmayan taşınmaz kiralari

<sup>379</sup> Erdoğan, s. 1371; Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 18. Baskı, Ankara, 2007, s. 288; Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema, Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 297.

<sup>380</sup> Aral/Ayrancı, s. 300.

<sup>381</sup> Akyol, Şener, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2006 (Dürüstlük Kuralı), s. 117; Alagonya, Yavuz H., Medeni Usul Hukuku Esasları, 2. Bası, İstanbul, 2001, s. 208; Pekantez, Hakan/Taş Korkmaz, Hülya/Akkan, Mine/Özekes, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, Cilt II, 15. Bası, On İki levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 973; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81; Gümüş, Özel Hükümler, s. 253; İnceoğlu, Cilt II, s. 154, dipnot 493; Önen, Ergun, İnşai Dava, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Ankara, 1981, s. 111; Topuz, Seçkin/Topuz, Gökçen, "Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği", Ankara Barosu Dergisi, Bahar 2008, S. 2, Yıl 66, s. 86; Yavuz/Acar/Özen, s. 330; Zevkliler/Gökyayla, s. 259.

ile taşınır kiralari bakımından kira bedelinin belirlenmesi davası açılmayacaktır.<sup>382</sup> Bu konuda doktrinde bir görüş<sup>383</sup>, tüm taşınmaz kira sözleşmeleri açısından kiraya verenin emsallere göre yükseltilmesini talep etme hakkı olması gerektiğini, ancak kanunda bu yolda bir düzenleme yapılmadığını ifade etmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmeleri açısından genel hükümler kısmında kira bedelinin belirlenmesine yönelik bir hüküm öngörülmemiştir. Doktrinde bu durum eleştirilmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine yönelik genel hükümler kısmında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemesinin ekonomik koşulların değişmesi halinde tarafların menfaatine ve kira sözleşmesinin yapısına uygun düşmediği ifade edilmektedir.<sup>384</sup> Kanaatimizce de kira bedelinin belirlenmesi davasının sadece konut ve çatılı işyeri kiralariına özgülenmesi yerinde olmamıştır.

Kira bedelinin belirlenmesi davası, kira sözleşmesinin varlığı halinde açılabilir. Kira sözleşmesinin yazılı ya da sözlü olması kira bedelinin belirlenmesi davasının açılması konusunda farklılık yaratmamaktadır. Taraflar arasında kira ilişkisi kalmamış ise artık kira bedelinin belirlenmesi davası açılmasında hukuki yarar bulunmamaktadır.<sup>385</sup> Buna karşılık kira konusu taşınmaz kiracı tarafından tahliye edilmiş olsa da tahliye tarihine kadar kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilir. Zira kira bedelinin belirlenmesi davası sonucunda verilen karar tahliyenin haklı olup olmamasına bağlı değildir.<sup>386</sup>

#### **4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Tarafları**

TBK'nın 345. maddesinin lafzından kira bedelinin belirlenmesi davasının kiraya veren tarafından açılması gerektiği anlaşılmaktadır. Ancak özellikle TBK m. 344/f.3 uyarınca rayiç bedelin belirlenmesi için açılan kira bedelinin belirlenmesi davalarının kiracı tarafından açılması da mümkündür. Yargıtay da kira bedelinin belirlenmesi davasını, taşınmazın maliki ile birlikte kiraya veren ya da kiracının da açabileceğini

<sup>382</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 29; Gümüş, Özel Hükümler, s. 296; Yavuz/Acar/Özen, s. 325.

<sup>383</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 594.

<sup>384</sup> Kaya, s. 179.

<sup>385</sup> Y. 6. HD. 03.06.2014 T. 2013/15358 E. 2014/7232 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 02.09.2017).

<sup>386</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 607; Ruhi, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt 1, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s. 846; Y. 3. HD. 16.09.1980 T. 1980/4047 E. 1980/4475 K. (Erdoğan, s. 1382).

kabul etmiştir.<sup>387</sup> Doktrinde enflasyonun düştüğü dönemlerde de kiracı tarafından kira bedelinin belirlenmesi davası açılmasına engel olmadığı kabul edilmektedir.<sup>388</sup> Kiracı tarafından açılan kira bedelinin belirlenmesi davasında TBK m. 345/f.1 hükmü uygulama alanı bulmalı, kira sözleşmesinde artış kararlaştırılmamış veya kiracı tarafından önceden yazılı bildirimde bulunulmamış olması halinde dahi, mahkemece verilen karar geriye etkili olarak uygulanmalıdır.<sup>389</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davasının kiraya veren tarafından açılması halinde davalı kiracı, kiracı tarafından açılması halinde davalı kiraya veren olacaktır.

Elbirliği mülkiyet halinde, malikler arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğundan kira bedelinin belirlenmesi davasının tüm malikler tarafından açılması ya da diğer maliklerin muvafakatinin alınması gerekir.<sup>390</sup> Paylı mülkiyet halinde davacının payı oranında kira bedelinin belirlenmesi gerekir.<sup>391</sup>

Kira sözleşmelerinde birden fazla kiraya verenin olması halinde, kira bedelinin belirlenmesi davası zorunlu dava arkadaşlığı gereğince bütün kiraya verenler tarafından açılmalıdır. Bunlardan bir tanesi dava açmışsa, diğer kiraya verenlerin davaya dâhil edilmeleri için davacıya süre verilmelidir. Davacıya tanınan imkâna rağmen diğer kiraya verenler davaya dâhil edilmezse, dava usulden reddedilmelidir.<sup>392</sup>

Ayrıca birden fazla kiracının bulunması halinde kira bedelinin belirlenmesi davasının tüm kiracılara açılması gerekir. Zira bu kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan husumetin sözleşmede taraf olana yöneltilmesi gerekir.<sup>393</sup>

Kira konusu yerin el değiştirmesi halinde, önceki kiraya veren tarafından kanunda belirtilen sürede yazılı bildirim yapılmışsa, yeni malik yapılan bu bildirimden

<sup>387</sup> Y. 3. HD. 01.11.2012 T. 2012/17279 E. 2012/22404 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 23.08.2017); Aynı yönde Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 77-78.

<sup>388</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 160; Özer, Tülay, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul, 2012, s. 1027; Yavuz/Acar/Özen, s. 330. Ayrıca 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı’nda da kiracıların kira bedelinin belirlenmesi davasını açabileceği kabul edilmiştir.

<sup>389</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 157; Kılıç Öztürk, s. 255.

<sup>390</sup> Y. 3. HD. 14.07.2009 T. 11398 E. 12459 K. (Yavuz, Şerh, s. 1842).

<sup>391</sup> Y. 3. HD. 27.11.2008 T. 17860 E. 20595 K. (Yavuz, Şerh, s. 1843); Y. 6. HD. 02.10.2014 T. 2014/721 E. 2014/10873 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 23.08.2017).

<sup>392</sup> Tunaboğlu, Müslim, Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları, Cilt 2, Adil Yayınevi, Ankara, 2000, s. 225-226.

<sup>393</sup> Tunaboğlu, s. 226.

yararlanacak ve yeni malikin açtığı kira bedelinin belirlenmesi davasında verilecek karar geçmişe etkili olarak uygulanacaktır.<sup>394</sup>

## **5. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı ve Kararın Etkisi**

### **a. Genel Olarak**

TBK'nın 345. maddesi kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma süresini ve açılan davanın sonucunda verilecek hükmün etkisini düzenlemektedir. TBK'nın 345. maddesi şöyledir:

*“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.”*

TBK'nın 345. maddesinin ilk fıkrası kira bedelinin belirlenmesi davasının her zaman açılabileceğini düzenlemektedir. Bu düzenleme 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile örtüşmektedir. Açılan davanın hangi kira dönemi için geçerli olacağını ise, ikinci ve üçüncü fıkralar düzenlemektedir. Ancak hükmün ikinci fıkrası sadece kiraya veren tarafından açılan davalar için geçerlidir. Buna karşılık, özellikle TBK m. 344/f.3 uyarınca kiracı tarafından açılacak davalarda TBK m. 345/f.1 uygulama alanı bulmalıdır. Dolayısıyla kiracının bu davayı her zaman açabileceği kabul edilmelidir. TBK m. 345/f.2'deki sınırlamanın kiracıya uygulanması uygun değildir. Bu durumda kiracı tarafından açılan davanın önceden ihtar edilmiş olmaması ve sözleşmede artış

<sup>394</sup> Acar, Şerh, 294-295; Aydoğdu/Kahveci, s. 606; İnceoğlu, Cilt II, s. 157; Kılıç Öztürk, s. 255; Öktem Çevik, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 211; Zevkliler/Gökyayla, s. 258.

oranı kararlaştırılmamış olması hali de dâhil olmak üzere her zaman geriye etkili olduğu ifade edilmektedir.<sup>395</sup>

TBK m. 345 hükmü uyarınca, kira bedelinin belirlenmesi davasının her zaman açılabilceği öngörülmesine karşın bazı durumlarda dava açılmasında hukuki menfaat bulunmaz. Örneğin beş yıllık kira sözleşmesinin birinci yılının sonunda altıncı yıl kira bedelinin belirlenmesi için dava açılmasında kiraya verenin hukuki menfaati yoktur. Zira bu durumda emsal kiralara, üretici fiyat endeksi ve kiralananın durumu kriterleri belirli değildir. Bu hallerde davanın hukuki menfaat yokluğu nedeniyle usulden reddi gerekir.<sup>396</sup>

TBK'nın 345. maddesi belirli süreli sözleşmeler için hüküm getirmiştir. Hükümde belirsiz süreli sözleşmelerde kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma zamanı düzenlenmemiştir. Bu durum uygulamada sorun yaratacaktır. Zira TBK m. 345'e göre, kiraya verenin bir yıllık kira döneminin bitimine otuz gün kala yazılı bildirimde bulunması ya da dava açması halinde, mahkeme kararı yeni kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olur. Ancak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde otuz günlük süre içinde kira sözleşmesini feshetme imkânı yoktur.

Nitekim belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracı sözleşmenin bitiminden on beş gün önce sözleşmeyi feshedebilmektedir. Ancak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin feshi için fesih bildirim sürelerine uyulması gerekir. TBK'nın 329. maddesi uyarınca taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir. Dolayısıyla kiracının kira bedelinin artırılmasına yönelik yazılı bildirimi 11. ayda alması halinde, kira sözleşmesinin feshi en erken 18. aydan itibaren geçeli olur. Bu durum kiracının belli bir süre (6 ay) daha yüksek kira bedeli ile oturmaya zorlamak anlamına gelir. Bu da TBK'nın genel amacı ile çelişki yaratmaktadır. Bu konuda *İnceoğlu*'nun katıldığımız görüşüne göre, konunun belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından özel olarak düzenlenmesi gerekmektedir.<sup>397</sup>

<sup>395</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 155; Kılıç Öztürk, s. 255.

<sup>396</sup> Akyiğit, s. 156; Öncü, s. 341; YHGK. 11.01.1969 T. 4-69 E. 27 K. (Erdoğan, s. 1378).

<sup>397</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 160.

## **b. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Halinde**

TBK m. 345 hükmü gereğince, taraflar arasında kira sözleşmelerinin artışına ilişkin bir anlaşma yoksa yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz gün önce dava açılmalı ya da kira bedelinde artırım yapılacağı kiracıya yazılı olarak bildirilmelidir.

Kiracıya yapılan yazılı bildirimin noter veya tebligat kanunu hükümlerine göre yapılması şart değildir. Kiracıya ulaşması şartıyla telgraf yoluyla da yapılabilir.<sup>398</sup> Kiracıya yapılan bildirimin yazılı olması geçerlilik koşulu olarak kabul edilmektedir.<sup>399</sup> Yazılı yapılmayan bildirim tanık ifadeleriyle ispat edilemez.<sup>400</sup> Kira sözleşmesini yapan kiraya verenlerden biri tarafından bildirim yapılması yeterlidir.<sup>401</sup> Kiracıların birden fazla olması halinde Yargıtay, kiracılardan birine bildirimin yapılmasını yeterli görmekle beraber<sup>402</sup>, her ikisine de bildirimde bulunulmasının gerekli olmasını kabul ettiği kararları da mevcuttur.<sup>403</sup>

Kiracıya yapılan yazılı bildirimde istenilen kira bedelinin açıklanmaması yapılan bildirimi geçersiz kılmaz. Çünkü kira bedeli ancak hâkim tarafından belirlenebilir.<sup>404</sup> Yine yapılan yazılı bildirimde fahiş kira bedeli talep edilmesi ve kira başlangıç tarihinin yanlış yazılması da bildirimin geçerliliğine etki etmemektedir.<sup>405</sup> Kiracıya yapılan yazılı bildirim üzerine kiracı talep edilen kira bedelini derhal kabul etmediği sürece, kiraya veren bildirimde talep edilen bedel ile bağlı olmayacaktır.<sup>406</sup> Kiracıya yapılan bildirim süresinde yapılmışsa, kira bedelinin belirlenmesi davasının artırım istenen dönemin sonuna kadar açılması gerekir.<sup>407</sup> Bununla birlikte kiracıya yapılan bildirim tespiti istenen dönem için geçerlidir. Başka bir deyişle, yazılı bildirime tespiti istenen dönem için dayanılabilir.<sup>408</sup>

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde yazılı bildirim ya da dava dilekçesinin yeni kira döneminin başlangıcından en az on beş gün önce kiracıya

<sup>398</sup> Y. 3. HD. 25.05.1982 T. 2320 E. 2369 K. (Yavuz, Şerh, s. 1855).

<sup>399</sup> Akyiğit, s. 157.

<sup>400</sup> Y. 3. HD. 18.02.1982 T. 1028 E. 1153 K. (Yavuz, Şerh, s. 1855).

<sup>401</sup> Y. 3. HD. 04.11.1980 T. 5348 E. 5454 K. (Yavuz, Şerh, s. 1855).

<sup>402</sup> Y. 3. HD. 13.09.1979 T. 5203 E. 5237 K. (Yavuz, Şerh, s. 1855).

<sup>403</sup> Y. 6. HD. 15.04.1982 T. 4076 E. 4144 K. (Yavuz, Şerh, s. 1855).

<sup>404</sup> Y. 3. HD. 15.04.1980 T. 2227 E. 2363 K. (Yavuz, Şerh, s. 1856).

<sup>405</sup> Y. 3. HD. 08.09.1983 T. 3448 E. 3463 K. (Yavuz, Şerh, s. 1856).

<sup>406</sup> Y. 3. HD. 02.07.1983 T. 3002 E. 3129 K. (Yavuz, Şerh, s. 1856); Y. 3. HD. 25.12.2008 T. 19241 E. 22121 K. (Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 294).

<sup>407</sup> Tunaboğlu, s. 227.

<sup>408</sup> Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 304.



ulaşması gerektiği kabul edilmiştir.<sup>409</sup> Doktrinde çoğunluk görüşü,<sup>410</sup> Türk Borçlar Kanunu döneminde de söz konusu yazılı bildirimle ilişkin sürenin kiracıya tebliğ edilmesi olarak anlaşılması gerektiğini kabul etmektedir. Hükmün gerekçesinde de bu husus açıkça ifade edilmiştir. Ancak Türk Borçlar Kanunu tasarısında dava dilekçesinin yeni dönem başlangıcından en az otuz gün önceki bir tarihte kiracıya tebliğ edilmesi öngörülmüş iken<sup>411</sup>, Adalet Komisyonunda davanın yeni dönemin başlangıcından en az otuz gün önceki bir tarihte açılması yeterli görülmüştür. Dolayısıyla davanın otuz gün öncesinde açılmasını yeterli kabul etmek gerekir. Dava dilekçesinin tebliğ tarihi dikkate alınmayacaktır.<sup>412</sup>

Kanunda belirtilen süre içerisinde artırım talebi kiracıya bildirildiğinde veya yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz gün önceki bir tarihte dava açıldığında, tespiti istenen dönem sonuna kadar açılan davada alınan karar geriye etkili olacaktır. Buna karşılık yeni kira döneminin başlangıcına otuz günden az bir süre kalmasına rağmen yazılı bildirimde bulunulmamış ise, açılan kira bedelinin belirlenmesi davası ile belirlenen bedel, geriye etkili olmayacaktır. Diğer bir deyişle, belirlenen bu bedel bir sonraki kira yılında uygulanacaktır.<sup>413</sup> TBK'nın 345. maddesinde belirtilen esaslara uyulmadan dava açılmış ise, belirlenen kira bedeli bir sonraki dönem için uygulama alanı bulacaktır.<sup>414</sup>

Kiracıya yazılı bildirim yapılması halinde, kiracının ilk duruşmada kira bedelinin belirlenmesi davasını kabul etmesi durumunda yargılama giderleri ve vekâlet ücretinden kiracının sorumlu olması gerekir. Bu durum yazılı bildirimin sonucudur. Zira bu durumda kiracı yazılı bildirimle rağmen kira artış talebini kabul etmeyerek davanın açılmasına sebebiyet vermiştir.<sup>415</sup>

Kira konusu yerin el değiştirmesi halinde, önceki kiraya veren tarafından kanunda belirtilen sürede yazılı bildirim yapılmışsa, yeni malikin açtığı kira bedelinin belirlenmesi davasında verilecek karar geçmişe etkili olarak uygulanacaktır.<sup>416</sup>

<sup>409</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, D, 2.

<sup>410</sup> Akıntürk/Ateş, s. 269; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 79; İncoğlu, Cilt II, s. 156; Öncü, s. 342; Zevkliler/Gökyayla, s. 258. Aksi görüşte; Akyiğit, s. 157.

<sup>411</sup> <http://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0499.pdf> ET: 25.08.2017.

<sup>412</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 156.

<sup>413</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 156.

<sup>414</sup> Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 304.

<sup>415</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 607.

<sup>416</sup> Acar, Şerh, 294-295; Aydoğdu/Kahveci, s. 606; İncoğlu, Cilt II, s. 157; Kılıç Öztürk, s. 255; Öktem Çevik, s. 211; Zevkliler/Gökyayla, s. 258.

### **c. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Halinde**

TBK'nın 345. maddesinin son fıkrası, sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm bulunması halini düzenlemektedir. Bu halde, sözleşmede kararlaştırılmış olan artış şartının uygulanabilmesi için otuz gün önceden yazılı bildirim yapılması veya dava açılması gerekli değildir. Kira bedelinin belirlenmesi davasının kira döneminin sonuna kadar açılmış olması halinde, belirlenecek kira bedeli geriye etkili olarak yeni kira döneminin başından itibaren uygulanacaktır.<sup>417</sup> Bu düzenleme Yargıtay içtihatlarının kanun haline getirilmesidir. Yargıtay'a göre de, sözleşmede kira artış oranının zorunlu olarak belirlenmesine gerek yoktur. Sadece artış yapılacağına kararlaştırılmış olması yeterlidir.<sup>418</sup>

Sözleşmede artışa ilişkin şartın bulunması, kiracıyı uyarıcı nitelikte olup yazılı bildirim ile aynı etkiyi yaratmaktadır. Kira sözleşmesinde bir artış şartı olduğu için kiracı açısından sürpriz bir durum ortaya çıkmayacaktır. Kiracı da kira bedelinin arttırılacağına bilincinde olduğundan sözleşmeyi uzatmak istememesi halinde on beş gün öncesine kadar sözleşmeyi sona erdirme imkânına sahiptir.<sup>419</sup>

## **6. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararı ve Sonuçları**

### **a. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararı**

Kira bedelinin belirlenmesi davası sonucunda aylık kira bedelinin belirlenmesine karar verilir. HMK'nın 26. maddesinde düzenlenen taleple bağlılık ilkesi uyarınca belirlenen kira bedelinin tahsiline karar verilmesi mümkün değildir. Mahkemece verilen kira bedelinin belirlenmesi kararı, kesin hüküm ve kesin delil teşkil eder.<sup>420</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davasında davacı, dava dilekçesinde belirlenecek kira bedeli ile belirlenen kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayacağını talep etmiş ise hâkimin hem kira bedelini belirlemesi hem de kiracının sorumlu olacağı tarihi

<sup>417</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 608; Eren, Özel Hükümler, s. 405-406; İncoğlu, Cilt II, s. 157.

<sup>418</sup> Y. 3. HD. 03.07.2003 T. 2003/8639 E. 2003/8603 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 23.08.2017).

<sup>419</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 158.

<sup>420</sup> Kuru, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü, 2. Cilt, Demir Demir Müşavirlik ve Yayıncılık, İstanbul, 2001, s. 1466; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyavaz, s. 298.

kararında göstermesi gerekir. Ancak kiraya verenin bu yönde bir talebi yoksa hâkimin bu hususta karar vermemesi gerekir.<sup>421</sup> Bu konu 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda düzenlenmiştir.<sup>422</sup> Mahkeme tarafından verilen karar, açık ve net olmalıdır. Yeni dönemde uygulanacak kira bedelinin ne kadar olduğu, belirlenen bedelin net ya da brüt tutar olduğu kararda açıkça belirtilmelidir.<sup>423</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davası sonucunda belirlenen kira bedeli Gelir Vergisi Stopajı ve Katma Değer Vergisini içerisinde barındırır. Bir diğer deyişle, KDV ve stopajın düşülerek kira bedelinin belirlenmesi mümkün değildir. Zira vergiler kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınacak unsurlardan değildir. Bu nedenle hâkim, tarafların bu yöndeki anlaşmalarını dikkate almaksızın kira bedelini KDV ve stopajı dâhil ederek belirlemelidir.<sup>424</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davası ile talep edilen hukuki menfaatin eda davası ile elde edilebilmesi halinde, davacının kira bedelinin belirlenmesi davasını açmaya hukuki yararı bulunmadığından bahisle davanın usulden reddi gerekir. Örneğin, kira bedelinin içerisinde KDV bulunduğu tespit istenmesi halinde, bu talep eda davası ile ileri sürülebilir. Bu nedenle bu konuda kira bedelinin belirlenmesi davası açılmasında hukuki yarar bulunmamaktadır.<sup>425</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davasında kira bedelinin belirlenmesinin yanında kira alacağının tahsilinin talep edilmesi mümkün değildir. Aksi yönde karar verilmesi hukukun izin verdiği sınırların aşılması niteliğinde olup bozma sebebidir.<sup>426</sup> Kira bedelinin belirlenmesi talebi ile kira alacağının tahsili talebi ayrı davaların konusunu oluşturur. Bu iki talebin aynı davada ileri sürülmesi halinde, mahkemece davaların ayrılmasına karar verilmesi gerekir. Ayrıca böyle bir durumda kira bedelinin belirlenmesi, kira alacağı davası için ön sorun teşkil edeceğinden kira bedelinin belirlenmesi davası bekletici mesele yapılmalı ve bu davada belirlenecek kira bedeline göre kira alacağı davasına devam edilmelidir.<sup>427</sup>

<sup>421</sup> Feyzioğlu, s. 447.

<sup>422</sup> YİBK 21.11.1966 T. 1966/19 E. 1966/10 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 28.07.2017).

<sup>423</sup> Tunaboylu, s. 230-231.

<sup>424</sup> Y. 3. HD. 21.11.2012 T. 2012/19761 E. 2012/24003 K.; YHGK 31.05.2006 T. 2006/3-311 E. 2006/324 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017) ; Y. 3. HD. 14.04.2000 T. 2000/3104 E. 2000/3390 K. (Ertürk, s. 49).

<sup>425</sup> Y. 6. HD. 18.02.2014 T. 2014/5750 E. 2014/8059 K. (Kılıçoğlu, Kira Hukuku, s. 54-55).

<sup>426</sup> Akyiğit, s. 159; Y. 3. HD. 04.06.2001 T. 2001/4707 E. 2001/5084 K. (Ertürk, s. 48).

<sup>427</sup> Ruhi, s. 734; Y. 3. HD. 21.09.2010 T. 2010/14300 E. 2010/14709 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

Yargıtay, TBK m. 344/f.3 uyarınca hakkaniyete uygun belirlenecek kira bedelinin en son ödenen aylık kira bedeline üretici fiyat endeksine göre artış yapılarak belirlenen kira bedelinden daha düşük olamayacağını kabul etmektedir. Buna göre, hâkim, en son ödenen aylık kira bedeline endekse göre artış yapılarak belirlenen kira bedelinden düşük olmamak kaydıyla, taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedelinden, hakkaniyete uygun bir indirim yaparak kira bedelini belirleyecektir.<sup>428</sup>

Kira sözleşmesinin tarafları kira bedelinin belirlenmesi için mahkemeye başvurduğunda, kiracı arttırılması istenilen ve karar verilecek bedeli ödemeye başlasa dahi mahkemece kira bedelinin belirlenmesine yönelik karar verilmesi gerekir.<sup>429</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davasında tarafların isteği doğrultusunda belirlenecek kira bedelinin hangi tarihten itibaren tarafları bağlayacağı kararda gösterilir. Ancak tarafların bu yönde bir isteği bulunmuyorsa, geçerlilik tarihinin karada gösterilmesine gerek yoktur. Buna yönelik talep dava dilekçesinde veya duruşma esnasında ileri sürülebilir. Davalı taraf, davacının bildirdiği geçerlilik tarihini kabul etmediği takdirde geçerlilik tarihinin hangi tarih olduğunu ispat etmesi gerekir.<sup>430</sup>

#### **b. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararının Hukuki Niteliği**

Yargıtay'ın 1965 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre, kira bedelinin belirlenmesi davasının teknik anlamda bir tespit davası olduğu kabul edilmiştir. Kararda ifade edildiği üzere tespit davası eda davasının öncüsü konumundadır. Kira bedelinin belirlenmesi davası, ileride açılacak ve henüz şartları oluşmadığından açılmayan kira alacağı davasını hazırlama amacı ile açılır. Kira bedelinin belirlenmesiyle muaccel kira bedellerinin dava yoluyla veya icra takibi ile tahsili mümkün olmaktadır.<sup>431</sup> Ancak doktrinde<sup>432</sup>, kira bedelinin belirlenmesi davasının yenilik doğuran dava ve verilen hükmün de yenilik doğuran karar niteliğinde olduğu ifade edilmektedir. Zira kira

<sup>428</sup> Y. 6. HD. 19.03.2015 T. 2015/2163 E. 2015/2733 K.; Y. 3. HD. 14.02.2017 T. 2017/1502 E. 2017/1318 K.; Y. 3. HD. 23.03.2017 T. 2017/2784 E. 2017/3687 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.08.2017).

<sup>429</sup> YHGK 24.09.2008 T. 2008/568 E. 2008/560 K. (Yavuz, Şerh, s. 1846); Y. 3. HD. 03.04.2000 T. 2000/2991 E. 2000/2951 K. (Ertürk, s. 51).

<sup>430</sup> Yavuz, Şerh, s. 1854-1855.

<sup>431</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 323.

<sup>432</sup> Akyol, Dürüstlük Kuralı, s. 117; Alagonya, s. 208; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 271; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81; Gümüş, Özel Hükümler, s. 253; İnceoğlu, Cilt II, s. 154, dipnot 493; Önen, s. 111; Topuz/Topuz, s. 86; Yavuz/Acar/Özen, s. 330; Zevkliler/Gökyayla, s. 259.

bedelinin belirlenmesi davasında var olan hukuki ilişkinin kira bedeli yönünden tamamlanması gündeme gelmektedir. Dolayısıyla açılan davanın yenilik doğuran dava, dava sonucunda verilecek kararın da yenilik doğuran karar olarak kabul edilmesi gerekir.

Yargıtay'ın 12.11.1979 tarihli 1979/1 E. 1979/3 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>433</sup> ise“ *Gayrimenkul Kiraları Hakkında 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddelerinin iptaline, Anayasa Mahkemesince 26/3/1963'e karar verilmiş ve bu kararın sözü edilen maddeler yerine yeni bir yasa çıkarılmadan 26/9/1963 tarihinde yürürlüğe girmesi üzerine bir yasa boşluğu oluşmuştu. Uygulamada birliği saplamak için 2/4 sayılı 18/11/1964 günlü Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile kanunda boşluk bulunduğu temelinden hareketle yeni dönemde akdin kira parsına ilişkin hükmünün yenilenmeyerek kirası belli olmayan bir akit haline geldiği benimsenmiş ve kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun hâkim tarafından doldurulması gerektiği kararlaştırılmıştır. Buna göre kira tespiti kararları, diğer tespit davalarında olduğu gibi bir hukuki münasebeti tespit etmez. Onun amacı sadece kira sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan ücret unsurunu belirli bir hale getirmekten ibarettir. Gerçekten kiranın tespitinde hukuki sonuç ancak hâkimin kararı ile doğmaktadır. Gerçi, yeni dönemde kiranın belli olması için mutlaka bir mahkeme kararı alınması şart değildir. Çünkü taraflar anlaşılırsa mahkeme kararına gerek kalmadan hukuki sonuç doğar. Tarafların ancak anlaşamaması halinde bu hukuki sonucun doğması için dava açmaları gerekir. Böylece kira tespiti kararları eda davaları sonunda mahkûmiyet kararlarını değil, inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedirler.”* ifade edilmektedir.

Yargıtay kira bedelinin belirlenmesine davasına ilişkin bu kararında kira bedelinin belirlenmesinde hukuki sonucun hâkimin kararı ile doğduğunu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla Yargıtay bu kararı ile kira bedelinin belirlenmesi davasının inşai dava ve dava sonunda verilecek kararın inşai nitelikte olduğunu kabul etmektedir. İnşai dava açılabilmesi için gerekli unsur inşai davanın kanunda düzenlenen bir inşai hakka dayanmasından ziyade inşai karar vermesi bakımından hâkimi yetkilendiren bir düzenlemenin mevcut olmasıdır.<sup>434</sup> Kira bedelinin yenilenen dönemde kira bedeli

<sup>433</sup> YİBK 12.11.1979 T. 1979/1 E. 1979/3 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.11.2017).

<sup>434</sup> Sungurtekin Özkan, Meral, “İnşai Kararlar ve Özellikleri”, 75. Yaş Günü İçin Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2004, s. 560.

dışındaki hususlar sözleşme boşluğu olarak değerlendirilir. Sözleşme boşluğu halinde hâkim tarafından sözleşme boşluğunun doldurulmasına yönelik kararları da inşai niteliktedir.<sup>435</sup> Kira bedelinin belirlenmesi davaları sonunda verilen kararlar, 1979 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda da belirtildiği üzere inşai niteliktedir.<sup>436</sup>

### c. Belirlenen Kira Bedelinin İfa Zamanı

Yargıtay'ın 12.11.1979 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, kira bedelinin belirlenmesi davası sonucunda belirlenen kira bedelinin ifa zamanının gelmiş sayılması için, sadece kiraya verenin kiracıdan edada bulunmasını isteyeceği zamanın gelmiş olmasının yeterli olmadığı, bununla birlikte mahkeme kararının kesinleşmesi gerektiği belirtilmiştir. Nitekim kira farkı alacağının mahkemede dava konusu ya da icrada takip konusu yapılabilmesi için miktarın kesin olarak belirlenmesi gerekir. Bu da ancak mahkeme kararının kesinleşmesi ile olur. Dolayısıyla mahkeme kararı kesinleşmeden kiracıya ihtar ya da icra takibi yapılarak, kiracının belirli süre içinde kira farkı ödememesi ve icra takibine de itiraz etmemesi halinde, temerrüt sebebiyle mahkemeden veya tetkik merciden kiracının tahliyesini isteme imkânı bulunmamaktadır.<sup>437</sup>

Kira farkı alacağı, mahkeme kararının kesinleşmesi ile muaccel hale gelir. Kira farkı alacağına mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren ayrıca ihtarla gerek olmaksızın temerrüt faizi yürütülür.<sup>438</sup> Ayrıca kira farkı alacağı sebebiyle TBK m. 315 ve TBK m. 352/f.2 uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle tahliye hükümlerinin uygulanabilmesi için mahkeme kararının kesinleşmesi gerekir.<sup>439</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi kararında eda hükmü bulunmamaktadır. Bu nedenle kira bedelinin belirlenmesine yönelik kararlar, ilamlı icra yoluyla icra takibine konu edilemez. Belirlenen kira bedeli için ilamsız icra yoluna başvurulması gerekir. Buna karşılık yargılama gideri ve vekâlet ücretinin ilamlı icra yoluyla talep edilmesi mümkündür.<sup>440</sup>

<sup>435</sup> Topuz/Topuz, s. 86.

<sup>436</sup> Akyol, Şener, Medeni Hukukta Uygulama Örnekleri, Cilt III (Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri), 9. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1985, s. 77; Tandoğan, s. 78.

<sup>437</sup> Tandoğan, s. 78.

<sup>438</sup> YİBK 24.11.1995 T. 1995/2 E. 1995/2 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 28.07.2017).

<sup>439</sup> YİBK 12.11.1979 T. 1979/1 E. 1979/3 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 28.07.2017); Aydoğdu/Kahveci, s. 607.

<sup>440</sup> Kaynar, s. 99; Kuru, s. 1466; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, s. 299.

Kira bedelinin belirlenmesi kararı ile kiracıya karşı başlatılan ilamsız icra takibine, kiracının süresinde itiraz etmesi halinde, belirlenen kira bedelinin hangi tarihte yürürlüğe gireceği kararda gösterilmiş ise itirazın kaldırılması yoluna başvurulabilir. Aksi takdirde itirazın iptali davasının açılması gerekir.<sup>441</sup>

## 7. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile getirilen sistemde davanın değerine bakılmaksızın mahkemenin görevi belirlenecektir. HMK'nın 4. maddesinde sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu uyuşmazlıklar sayılmış olup kira sözleşmesinden doğan bütün uyuşmazlıklar da bu kapsamda düzenlenmiştir. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi davasında görevli mahkeme HMK m. 4/I,a uyarınca sulh hukuk mahkemesidir.

HMK'nın 10. maddesinde düzenlenen genel yetki kuralı uyarınca, yetkili mahkeme davanın açıldığı tarihte davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi davasında da yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri mahkemesidir.

Kira bedelinin belirlenmesi davası, kira sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlık olduğundan HMK'nın 10. maddesi de uygulama alanı bulur. Hükme göre, sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Dolayısıyla taraflarca sözleşmenin ifa yeri ile ilgili olarak özel bir ifa yeri kararlaştırılmamışsa, TBK m. 89 hükmü, uyarınca sözleşmenin ifa yeri kiraya verenin yerleşim yeridir. Tarafların aksine kararlaştırdıkları bir ifa yeri yoksa kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkilidir.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'ndan farklı olarak sözleşmenin yapıldığı yerin yetkisini kabul etmemiştir. Dolayısıyla Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesinde kira bedelinin belirlenmesi davası açılması mümkün değildir.

Ayrıca sözleşmenin taraflarının tacir ya da kamu tüzel kişisi olması halinde belirleyecekleri mahkemelerde de kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilir. Zira

<sup>441</sup> Kaynar, s. 99; Kuru, s. 1467; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, s. 299.

HMK m. 17 uyarınca, tacirler veya kamu tüzel kişileri, aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılabilirler. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşme belirlenen bu mahkemelerde açılır. Hükümün uygulama alanı bulabilmesi için sözleşme taraflarının her ikisinin de tacir ya da kamu tüzel kişisi olması gerekir. Geçerli şekilde yapılmış bir yetki sözleşmesi söz konusu ise, yetkili mahkeme taraflarca belirlenen yer mahkemesidir.<sup>442</sup>

## 8. Yargılama Gideri ve Vekâlet Ücreti

Kira bedelinin belirlenmesi davaları sonucunda verilecek kararlarda Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yargılama giderleri ve vekâlet ücretine ilişkin hükümleri göz önünde bulundurulmalıdır. HMK m. 326/f.1 uyarınca yargılama giderlerinin aleyhine hüküm verilen taraftan alınmasına karar verilir. Mahkeme yargılama giderlerinin davada haksız çıkan taraftan alınmasına hükmetmesi gerekir. Buna karşılık davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa mahkeme, yargılama giderlerini tarafların haklılık oranına göre paylaştırır. Diğer bir deyişle, kabul ve ret oranına göre yargılama giderlerinden hangi tarafın ne kadar sorumlu olduğu belirlenir.<sup>443</sup>

Kiracıya yazılı bildirim yapılması durumunda, kiracı ilk duruşmada kira bedelinin belirlenmesi davasını kabul ederse yargılama giderleri ve vekâlet ücretinden sorumlu olacaktır. Zira bu durumda kiracı yazılı bildirime rağmen kira artış talebini kabul etmeyerek davanın açılmasına sebebiyet vermiştir.<sup>444</sup> Ancak davacı kira bedelinin belirlenmesi davası açmadan önce kiracıya yazılı bildirimde bulunmamış veya anlaşma konusunda teklifte bulunmamışsa, davalının ilk oturumda davayı kabul etmesi halinde yargılama giderlerinden sorumlu tutulamaz. Zira bu durumda davalı davanın açılmasına sebebiyet vermemiştir.<sup>445</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davasında harcın aylık kira bedeli ya da kira bedeli farkından alınmasına yönelik bir açıklık bulunmamaktadır. Uygulamada aylık kira

---

<sup>442</sup> Özer, s. 1029.

<sup>443</sup> Tunaboylu, s. 232.

<sup>444</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 607.

<sup>445</sup> Olgaç, s. 65.



bedelinin belirlenmesine ilişkin davalarda aylık kira farkı üzerinden harç alınması gerektiği kabul edilmiştir.<sup>446</sup>

HMK m. 330 uyarınca taraflar kendilerini vekil ile temsil ettirmişlerse davayı kazanan taraf lehine kanun gereğince takdir olunan vekâlet ücretine hükmedilir. Buna karşılık davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa, mahkeme kabul ve ret oranına göre vekâlet ücretine hükmeder.

Vekâlet ücreti, eski kira bedeli ile belirlenen kira bedeli arasındaki fark esas alınarak hüküm altına alınan veya reddedilen bedelin bir yıllık miktarı üzerinden Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenir.<sup>447</sup>

Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 9. maddesi uyarınca, kira bedelinin belirlenmesi davalarında belirlenen kira bedeli farkının bir yıllık tutarı üzerinden Tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı avukatlık ücreti olarak hükmolunur. Bu miktarlar, Tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz.<sup>448</sup>

Bu hüküm uyarınca davacı lehine hükmedilen kira bedeli farkının bir yıllık farkı üzerinden, davalı lehine reddedilen miktarın bir yıllık tutarı üzerinden tarifenin üçüncü kısmında belirtilen oranlar üzerinden avukatlık ücretine hükmedilir. Ancak hükmedilecek bu miktar her halükarda tarifenin ikinci kısmında belirlenen ücretten az olamayacaktır. Yargıtay da belirlenen brüt kira bedelinden davalı tarafından halen ödenmekte olan aylık brüt kira bedelinin çıkarılarak aradaki farkın bir yıllık tutarı üzerinden tarife uyarınca vekâlet ücretine hükmedilmesi gerektiği belirtilmiştir. Buna karşılık belirlenen kira bedelinin bir yıllık tutarı üzerinden vekâlet ücreti takdir edilmesi mümkün değildir.<sup>449</sup>

---

<sup>446</sup> Y. 6. HD. 02.05.2016 T. 2015/8228 E. 2016/3541 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 24.08.2017).

<sup>447</sup> Erdoğan, s. 1369.

<sup>448</sup> <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170102-9.htm> ET: 11.09.2017.

<sup>449</sup> Y. 6. HD. 07.04.2014 T. 2014/2102 E. 2014/4472 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 26.09.2017).

### III. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ERTELENMESİ

6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un<sup>450</sup> Geçici 2. maddesi uyarınca, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, düzenlemede sayılan Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin bazı maddelerinin ve bu arada 345. maddesinin de 01.07.2012 tarihinden itibaren beş yıl süre ile uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Aynı maddede, sayılan konulara ilişkin sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir.

6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un<sup>451</sup> 53. maddesiyle 6217 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi değiştirilmiştir. Değiştirilen Geçici 2. madde uyarınca, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 10.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Bu durumda bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanacağı ve kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacağı düzenlenmiştir.

Geçici 2. maddenin değiştirilmesinin sebebi olarak, Türk Borçlar Kanunu'na yapılan yanlış atıfların düzeltilmesi gösterilmiştir. Ancak bununla birlikte önceki düzenlemede yer alan beş yıllık erteleme süresi sekiz yıl olarak değiştirilmiştir. Bu kanunun alışveriş merkezlerinin yoğun lobisi üzerine çıktığı tartışmasıdır.<sup>452</sup> Ayrıca kira sözleşmesinde hüküm bulunmayan hallerde yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı eklenmiştir.

<sup>450</sup> RG, T. 14.04.2011, S. 27905, (<http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Aspix?MevzuatKod=1.5.6217&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=6217> ET: 14.08.2017).

<sup>451</sup> RG, T. 12.07.2012, S. 28351, (<http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Aspix?MevzuatKod=1.5.6353&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=6353> ET: 14.08.2017).

<sup>452</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 366; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 14.

Kanun hükmünden açıkça anlaşıldığı üzere iki şartın gerçekleşmesi halinde kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK'nın 344. maddesi yürürlük tarihinden itibaren sekiz yıl uygulanmayacaktır.

Bu şartlardan ilki, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda sayılan tacirlerden ya da özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olmasıdır. Kiracının tacirlik sıfatı TTK m. 12-17 hükümleri çerçevesinde değerlendirilecektir. Belirtmek gerekir ki, tacir sayılan kiracının gerçek veya tüzel kişi sayılması uygulamada fark yaratmayacaktır. Kiracının esnaf olması bu hükmün uygulanması için yeterli değildir.<sup>453</sup>

Kiracının adi ortaklık olması halinde erteleme hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre<sup>454</sup>, kiracının adi ortaklık olması halinde, bu işyeri kiralari erteleme kapsamında değerlendirilemeyecektir. Buna karşılık bizim de katıldığımız diğer görüşe göre<sup>455</sup>, adi ortakların tüzel kişilerden ve gerçek kişilerden oluşması halinde bu kira sözleşmelerinin de erteleme kapsamında değerlendirilmesi gerekir. Zira birden fazla gerçek kişinin bir ticari işletmeyi adi ortaklık şeklinde işletmeleri halinde bu kişilerden her biri tacir sıfatına haiz oldukları kabul edilmektedir.<sup>456</sup> Bu konuda bir diğer görüş<sup>457</sup>, bir ticari işletmenin işletilmesi için kurulan adi ortaklığın tacir sayıldığından<sup>458</sup> bahisle tüzel kişiliği olmasa da adi ortaklığın kiracı olduğu işyeri kiralarının da erteleme kapsamında olacağını kabul etmektedir.

Erteleme hükmünün uygulanmasının ikinci şartı ise, işyeri kirasının söz konusu olmasıdır. Konut kiralari erteleme kapsamında değildir. Erteleme kapsamındaki hükümler işyeri kiralarına ilişkin olup işyerinin çatılı ya da çatısız olması bakımından bir ayrım bulunmamaktadır.<sup>459</sup> Bu iki şartın bir arada gerçekleşmesi halinde TBK'nın m. 344 hükmü 01.07.2012 itibaren sekiz yıl süreyle uygulama alanı bulamayacaktır.<sup>460</sup>

6553 sayılı Kanun'da ertelenen hükümler yerine uygulanacak hukuk kuralları da belirtilmiştir. Geçici 2. madde gereği sözleşme serbestisi uyarınca, kira sözleşmesinde

<sup>453</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1237; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 15.

<sup>454</sup> Acar, Şerh, s. 37; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 16.

<sup>455</sup> Türkmen, Ahmet, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi", ABD, 2015/1 s. 347 (<http://www.ankarabarsu.org.tr/sites/ankarabarsu/tekmakale/2015-1/11.pdf> ET: 10.08.2017).

<sup>456</sup> İmregün, Oğuz, Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri, Gözden Geçirilmiş Dördüncü Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, s. 39, dipnot 1.

<sup>457</sup> Kaynar, s. 91.

<sup>458</sup> Y. 11. HD. 24.12.2002 T. 2002/7112 E. 2002/11937 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 10.08.2017).

<sup>459</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1236.

<sup>460</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 30; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 16; Öncü, s. 316.

kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak sözleşme hükümleri uygulanacaktır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde bu yönde bir düzenleme bulunmaması halinde, 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Ancak öğretide haklı olarak belirtildiği üzere, belirtilen kanun hükümlerinin tamamı 818 sayılı Borçlar Kanunu'na dayanmamaktadır. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344'ün dayanağı ise Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dur. Doktrinde bir görüşe göre<sup>461</sup>, yürürlükten kaldırılmış ve kendisine atıf yapılmamış kanunun uygulanmasını benimsemenin uygun olmayacağı kabul edilmiştir. Ayrıca yürürlüğü ertelenen bir konuda sözleşmede veya kanunda hüküm bulunmaması halinde Yargıtay'ın içtihatları ile oluşturulan kuralların uygulanmaya devam edilmesi gerektiği kabul edilmektedir.

Doktrinde bir diğer görüş<sup>462</sup> de, erteleme hükmünün kapsamına giren kira sözleşmelerine, erteleme süresi boyunca TBK'nın 343. ve 344. maddelerinin kıyas yoluyla uygulanması gerektiğini ifade etmektedir.

Doktrinde çoğunluğun katıldığı görüşe<sup>463</sup> göre ise, burada bir kanun boşluğu olduğu kabul edilmektedir. Zira kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344'ün dayanağı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dur. Her ne kadar Geçici 2. maddede Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan bahsedilmemiş olsa da Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un da hükmün kapsamında olması gerekir. Dolayısıyla bu görüşe göre, sözleşmede kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hüküm bulunmaması halinde 818 sayılı Borçlar Kanunu yanında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un da uygulama alanı bulması gerekir. Biz de bu görüşe katılıyoruz.

Kanun koyucunun Geçici 2. madde ile kiracının tacir olduğu işyeri kiralarında kira bedelini belirleme yetkisini öncelikle tarafların iradesine bıraktığı anlaşılmaktadır. Ancak tarafların bu konuda anlaşması olmadığı halde 818 sayılı Borçlar Kanunu uygulanacaktır. Ancak gerek 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda gerekse Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da bu konuda bir düzenleme bulunmamaktadır. Türk Borçlar Kanunu'ndan önceki dönemde kira bedelinin belirlenmesi konusunu kamu düzeninden sayan Yargıtay, kanundaki boşluğu 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtilen esaslar çerçevesinde doldurmaktaydı.<sup>464</sup> Dolayısıyla Geçici 2. madde

<sup>461</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1238.

<sup>462</sup> Eren, Özel Hükümler, s. 403.

<sup>463</sup> Acar, Şerh, s. 31; Aydoğdu/Kahveci, s. 368; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 17; Öncü, s. 316.

<sup>464</sup> Bu konuda detaylı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, C, 2.

kapsamına giren çatılı işyeri kiralalarında da uzayan bir yıllık kira dönemleri için hâkim, 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle Yargıtay'ın 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'ndaki esaslar doğrultusunda kira bedelini belirlemesi gerekir.<sup>465</sup>

Buradan hareketle erteleme süresi boyunca taraflar sözleşme süresi boyunca artışları serbestçe belirleyebilir. Zira Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtay, tarafların sözleşme süresi içerisinde kira artışlarını serbestçe belirleyeceğini kabul etmektedir. Taraflarca kararlaştırılan bu artış oranı sadece ilk yenileme yılında tarafları bağlayacak, sonraki yenilenen kira dönemlerinde artış TÜFE (yeni düzenleme ÜFE) ile sınırlandırılacaktır. Dolayısıyla Yargıtay'ın kabul ettiği bu prensipler erteleme süresince uygulama alanı bulacaktır.<sup>466</sup> Ayrıca kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması halinde sözleşme süresince taraflarca kararlaştırılan artış oranı tarafları bağlayacaktır. Ancak yenilenen dönemde Türk Lirası olarak belirlenecektir. Ancak tarafların muvafakati varsa kira bedeli yabancı para olarak da belirlenebilir. Ayrıca bu dönemde tarafların uyarlama davası açmasına hukuki bir engel bulunmamaktadır.<sup>467</sup>

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtay içtihatları doğrultusunda kira bedelinin üç uzama yılında TÜFE (Yeni düzenleme ÜFE) oranı dikkate alınarak belirlenmesi, dördüncü uzama yılında ise kira bedelinin rayice göre belirleneceği kabul edilmiştir. Erteleme süresi boyunca da Yargıtay'ın "3+1" kuralının<sup>468</sup> uygulanmasına devam edilmesi gerekir.<sup>469</sup>

Ancak bu konuda doktrinde<sup>470</sup>, kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında kanun boşluğunu doldururken, günün ekonomik koşullarına, kiralananın durumuna, emsal kiralara, kiralanan işyerinin bulunduğu çevre faktörleri değerlendirilerek hakkaniyete uygun başka çözümlerin uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Dolayısıyla Yargıtay'ın bu uygulamasının sürekli olarak uygulanmaması gerektiği dile getirilmektedir.

<sup>465</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 31; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 20; İncoğlu/Baş, s. 544; Öncü, s. 317; Türkmen, s. 356.

<sup>466</sup> Türkmen, s. 357.

<sup>467</sup> Türkmen, s. 357-358.

<sup>468</sup> Bu konuda bkz. Birinci Bölüm, II, C, 3, f.

<sup>469</sup> Türkmen, s. 358.

<sup>470</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 44.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma zamanını ve kararın etkisini düzenleyen TBK m. 345 hükmü için ise, kanunda bir erteleme süresi getirilmemiştir. Dolayısıyla erteleme süresine dahi TBK m. 345 hükmü uygulama alanı bulacaktır.<sup>471</sup>

#### **IV. TÜRK BORÇLAR KANUNU’NUN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI**

6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup bu kanunda Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğü hakkında genel ilkeler kabul edilmiştir. TBK’nın yürürlüğe girmesi ile birlikte 818 sayılı Borçlar Kanunu (TBK m. 647) ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (6101 sayılı K. m.10) yürürlükten kalkmıştır.

6101 sayılı Kanun’un 1. maddesi “*Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

6101 sayılı Kanun’un 1. maddesi ile kanunların geçmişe etkili olmaması ilkesi kabul edilmiştir. Kanunların geçmişe etkili olmama ilkesi, yeni kabul edilen kanunun, kurulmuş, hükümlerini doğurmuş hukuki durumlara müdahale edememesi halidir.<sup>472</sup> Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğüne ilişkin bu düzenleme uyarınca, Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce yapılmış sözleşmelere 818 sayılı Borçlar Kanunu uygulanmaya devam edecektir.<sup>473</sup> Ancak kanun koyucu konulacak açık hükümle kanunların geçmişe etkili olmasını sağlayabilir. Nitekim 6101 sayılı Kanun’da belirtilen

<sup>471</sup> Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 31; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70; İncoğlu/Baş, s. 546; Öncü, s. 318.

<sup>472</sup> Baysal, Başak, “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXX, S. 1, 2012 (Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü), s. 233.

<sup>473</sup> Baysal, Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü, s. 232; Öncü, s. 312.

istisnai hallerde (temerrüt, tasfiye, tahliye) Türk Borçlar Kanunu derhal uygulama alanı bulacaktır.<sup>474</sup>

6101 sayılı Kanun'un 2. maddesi ise, *“Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır.”* şeklinde düzenlenmiştir. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin hükümleri derhal yürürlüğe girmiştir.<sup>475</sup>

6101 sayılı Kanun'un 7. maddesi ise, *“Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76 ncı, faize ilişkin 88 inci, temerrüt faizine ilişkin 120 nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138inci maddesi, görülmekte olan davalarda da uygulanır.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun hangi hükümlerinin kamu düzeni ile ilgili olduğu oldukça hassas bir konudur. Sözleşmenin zayıf tarafını korumak maksadıyla getirilen yasal düzenlemeler kamu düzeninden sayılmaktadır.<sup>476</sup>

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü ile ilgili olarak kira sözleşmeleri açısından geçerli olan eski kanunun varlığını sürdürmesidir. Kira sözleşmeleri yönünden bunun istisnasını, kamu düzeniyle ilgili hükümler oluşturmaktadır. Zira kamu düzeniyle ilgili hükümler derhal uygulama alanı bulacaktır. Burada kiracıyı korumaya yönelik düzenlemeler içeren hükümler kamu düzeninden sayılmaktadır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri emredici niteliktedir ve kamu düzenine ilişkindir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin de emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir.<sup>477</sup> Bu bakımdan kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK'nın 344-345 maddeleri kiracıyı koruyucu nitelikte olup, kamu düzeni ile ilgilidir. Dolayısıyla bu hükümler 01.07.2012 tarihinden itibaren derhal yürürlüğe girmiştir.<sup>478</sup>

Doktrinde bir görüş<sup>479</sup>, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde yapılan bir kira sözleşmesi için Türk Borçlar Kanunu'nun uygulanmasını gerektiren bir kamu yararının olmadığını savunmuştur. Buna gerekçe olarak da, 6101 sayılı Kanun tasarısında “Özel Durumlara İlişkin Hükümler” kısmında düzenlen “kira sözleşmesi” başlıklı 9.

<sup>474</sup> Baysal, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, s. 234.

<sup>475</sup> Baysal, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, s. 236; İncoğlu/Baş, s. 542; Öncü, s. 312-313.

<sup>476</sup> Baysal, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, s. 230; Oğuzman/Barlas, s. 86; Öncü, s. 313.

<sup>477</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1232.

<sup>478</sup> Baysal, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, s. 241-242; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1233; İncoğlu/Baş, s. 542-543; Öncü, s. 313.

<sup>479</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 8.

maddenin<sup>480</sup> tasarıdan çıkartılması gösterilmiştir. Bu maddenin kanundan çıkarılmasıyla, 818 sayılı Borçlar Kanunu zamanında yapılan kira sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu döneminde hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam etse de Türk Borçlar Kanunu’nun kiracıyı koruyucu hükümlerinin uygulanmasını önleyeceği savunulmuştur. Ancak buna rağmen, Anayasa Mahkemesi’nin 19.07.2001 tarihli, 2001/303 E. 2001/333 K. sayılı içtihadındaki gerekçesi<sup>481</sup> ve 16.11.2000 tarihli 2000/26 E. 2000/48 K. sayılı içtihadındaki gerekçesi<sup>482</sup> göz önüne alındığında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin kamu düzeniyle ilgili olduğu kabul edilmiştir.<sup>483</sup>

Bizim de katıldığımız diğer görüş<sup>484</sup>, kanun koyucunun her sözleşme tipinde yürürlük hukuku ilkelerini tek tek belirtmek istemediğini, “kira sözleşmesi” başlıklı madde ile birlikte diğer maddelerin de çıkarıldığını, dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu’nun kiracıyı koruyucu hükümlerinin 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde yapılan kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulacağını ifade etmektedir. Nitekim konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler kiracıyı koruyucu nitelikte olup emredici niteliktedir. Bu hükümlerin kamu düzeni ile ilgili olduğu kabul edildiğinde

<sup>480</sup> *Kira Sözleşmesi- m. 9 – (1) Türk Borçlar Kanunun kira sözleşmesine ilişkin 298 ila 377 inci maddelerinin kiracıyı koruyucu nitelikteki hükümleri, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden önce yapılan kira sözleşmelerine de uygulanır.*

*(2) Kiraya veren, Türk Borçlar Kanunu’nun 346ncı maddesinin birinci ve ikinci fıkralarına göre sözleşmeye son verme hakkını, Türk Borçlar Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten beş yıl geçmedikçe kullanamaz.*

<sup>481</sup> “... 4531 sayılı Yasa’nın gerekçesinde de belirtildiği gibi, ekonomik kurallarına göre hak ve adalete uygun makul bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden kira paralarındaki artışın diğer fiyatlar üzerindeki olumsuz etkileri gözetilerek taşınmaz mal kira bedellerinin kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlandırılmasının Anayasa ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır. Ancak, 4531 sayılı Yasa’nın yürürlüğe girdiği tarihte öngörülen fiyat artışlarına koşut olarak kiralarda 2001 yılında kabul edilen %10 oranındaki artış , 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kalmıştır. Böylece, kira bedellerine getirilen sınırlama, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makul, kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurmuştur. Bu durumda, itiraz konusu ibare ile mülkiyet hakkının özüne dokunacak biçimde yapılan ölçüsüz sınırlamanın demokratik toplum düzeniyle bağdaştığı ileri sürülemez.” Anayasa Mahkemesi 19.07.2001 T. 2001/303 E. 2001/333 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 14.08.2017).

<sup>482</sup> “...Konut ve işyeri olarak çeşitli yönleriyle toplumu etkileyen taşınmaz mal kirası, özel hukuk yanında kamu hukukunu da ilgilendirmektedir. Taşınmaz mal darlığının, Devletçe önlem alınmaması durumunda kiralarn normalin üstünde artacağı açıktır. Kira olgusunun bu bakımdan toplumsal bir sorun olduğu kabul edildiğinde Devletin kira konusunda kamu yararı amacıyla kimi hak ve özgürlükleri sınırlandırmasında Anayasa’nın 2., 13., 35. ve 48. Maddelerine aykırılık yoktur. İptal isteminin reddi gerekir...” Anayasa Mahkemesi 16.11.2000 T. 2000/26 E. 2000/48 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 14.08.2017).

<sup>483</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 13.

<sup>484</sup> Baysal, Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü, s. 241; İncoğlu/Baş, s. 543; Öncü, s. 314.



6101 sayılı Kanun'un 2. maddesi gereği kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin geçmişe etkili olarak uygulanması gerekir.<sup>485</sup>

Kanaatimizce de kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344-345 hükümleri, kiracıyı koruyucu nitelikte olup kamu düzeni ile ilgili olduğundan görülmekte olan davalarda da uygulanması gerekir.



---

<sup>485</sup> Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1233.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI

#### I. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesinde taraflar, sözleşme özgürlüğü kapsamında sözleşmenin süresini ve sözleşme süresince ödenecek kira bedelini serbestçe belirleme hakkına sahiptir. Kira sözleşmesi, diğer bütün sözleşmelerde olduğu gibi ifa edilmek amacıyla akdedilmektedir.

Ahde vefa ilkesi gereğince sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen olağanüstü değişikliklerin sözleşme ile üstlenilen edimleri etkilememesi gerekir. Ancak ahde vefa ilkesinin istisnasız uygulanması mümkün değildir. Bu ilkenin istisnasını işlem temelinin çökmesi oluşturmaktadır.<sup>486</sup>

Kira sözleşmesi süresinin uzun olması, kira bedelinin uyarlanması için dava açma imkânı tanımamaktadır. Kira sözleşmesinin tarafları uzun süreli kira sözleşmesi akdederken, edimler arasındaki dengeyi bozacak bir değişiklik olmayacağını kabul eder. Bu açıdan değerlendirildiğinde kira bedeli, kira sözleşmesinin işlem temelini oluşturmaktadır. Ancak uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü ve öngörülemez olaylar nedeniyle işlem temelini oluşturan kira bedelindeki değişim, tarafların edimleri arasındaki dengeyi aşırı ve açık bir şekilde bozabilir. Bu durumda edimlerin ifasının güçleşmesi gündeme gelir. Hal böyle olunca, tarafların kira bedelinin değişen şartlara uygun olarak uyarlanmasını hâkimden talep etmeleri mümkündür.<sup>487</sup>

Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü değişiklikler sonucunda ifanın güçleşmesi halinde TBK m. 136 uyarınca imkânsızlık söz konusu olmamaktadır. Burada edimin ifasının çok zorlaştığı kabul edilmektedir. Dolayısıyla ifa hala mümkün olmakla birlikte sözleşmenin değişen şartlara rağmen ifa edilmesi, taraflar

<sup>486</sup> Doğan, Gülmelihat, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, TBBD, S. 111, Yıl 2014 (Aşırı İfa Güçlüğü), s. 9; Gülekli, Yeşim, “Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi” İÜMHAD, C. 15, S. 18, 1990, s. 43; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81-82; Nomer, Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 14. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 354.

<sup>487</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 82.

arasındaki edim dengesini yitirmesine ve taraflardan biri açısından ağır mali yük getirmesine neden olmaktadır. Bu durumda TBK m. 136 uyarınca imkânsızlık hükümleri yerine TBK m. 138 hükmü uygulanmaktadır.

Sözleşmelerin değişen şartlara göre uyarlanması, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile mevzuatta yerini bulmuştur. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce Yargıtay içtihatlarıyla gelişen bu kurum, Türk Borçlar Kanunu ile yasal zemine oturtulmuştur. Çalışmamızın bu bölümünde öncelikle sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasındaki temel ilkelere bahsedilecek, sonrasında uyarlamanın tarihsel gelişimi ile TBK'nın 138. maddesi üzerinde durularak bu hükmün kira sözleşmelerine uygulanması incelenecektir.

## II. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASINDA TEMEL İLKELER

### A. AHDE VEFA İLKESİ (PACTA SUND SERVANDA)

Ahde vefa ilkesi sözleşme hukukunun temel ilkelerindedir.<sup>488</sup> Bu ilkeye göre taraflar, sözleşmenin yapıldığı andaki şartlara göre edimini ifa etmelidir. Taraflar sözleşme ile üstlendiği edimi yerine getirmekle yükümlüdür. Tarafların sözleşmede öngörülen şekilde sözleşmeye bağlı kalarak edimlerini ifa etmeleri gerekir. Bu ilkeye göre, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü nedenlerle edimin ifası ağırlaşmış ve taraflarca kararlaştırılan edimler dengesi bozulmuş olsa bile, taraflar sözleşmedeki edimlerini aynen ifa etmelidir.<sup>489</sup>

Ahde vefa ilkesi, TMK m. 2 ile sınırlı olarak uygulanmalıdır. TMK m. 2 hükmü uyarınca herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Ayrıca hükümde bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını

<sup>488</sup> Akıntürk/Ateş, s. 187; Antalya, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 3, Legal Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 251; Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, 22. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017 (Genel Hükümler), s. 503; Kaplan, İbrahim, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Güncellenmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 112; Kılıçoğlu, Kira Hukuku, s. 659; Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Baskı, Turhan Kitabevi, İstanbul, 2017 (Genel Hükümler), s. 337.

<sup>489</sup> Kaplan, s. 112; Doğan, Aşırı ifa Güçlüğü, s. 10; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 337; Burcuoğlu, Haluk, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövize Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995 (Hukukta Beklenmeyen Hal), s. 6; Y. 13. HD. 10.03.2003 T. 2003/3622 E. 2003/7636 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

hukuk düzeni korumayacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla ahde veda ilkesi uyarınca tarafların borçlarını ifa ederken TMK m. 2 hükmüne uygun hareket etmeleri gerekir.<sup>490</sup>

## **B. CLASULA REBUS SIC STANTIBUS TEORİSİ (EMPREVİZYON TEORİSİ)**

Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması konusunda ilk teori, Clausula Rebus Sic Stantibus teorisidir. Bu teori sözleşmenin uyarlanması konusunda diğer teorilerin de temelini oluşturmaktadır.<sup>491</sup>

Clausula Rebus Sic Stantibus teorisi, sözleşmenin kurulduğu andaki şartların beklenmeyen hal sebebiyle değiştiği durumlarda, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını ifade eder. Bu teoriye göre sözleşmenin geçerliliği kurulduğu andaki şartlara bağlıdır.<sup>492</sup> Bu teori dar ve geniş olmak üzere iki anlamda kullanılmaktadır. Geniş anlamı ile ele alındığı durumda, ifayı güçleştiren beklenmedik hallerin tümünü kapsamaktadır. Dar anlamda ise, ifayı güçleştiren beklenmedik haller ile ilgili teorilerden örtülü şart teorisini ifade etmektedir.<sup>493</sup>

Clausula Rebus Sic Stantibus teorisinin dar anlamına göre<sup>494</sup>, sözleşmenin değişen koşullar karşısında ne yapılması gerektiği sözleşmenin içinde yer almaktadır. Buna göre, taraflar sözleşmeyi akdederken bir zımni şartın varlığını kabul etmektedir. Bu zımni şart, sözleşmenin kurulduğu andaki var olan şartların değişmeyeceğine yöneliktir. Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabilmesi için, sözleşme kurulurken var olan şartlarda değişiklik meydana gelmesi gerekir. Buna göre, sözleşmenin kurulduğu andaki

<sup>490</sup> Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 10.

<sup>491</sup> Baysal, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, 2. Baskı, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017 (Sözleşmenin Uyarlanması), s. 33.

<sup>492</sup> Antalya, s. 254; Nomer, s. 354.

<sup>493</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 37-38; Erman, Hasan, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. 365/2), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979, s. 33; Dural, Mustafa, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976, s. 29; Arat, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 53-54; Tezcan, Mehmet, “Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2004, s. 14.

<sup>494</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 37; Burcuoğlu, Haluk, “Hukukta Uyarılma- Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarılma”, İÜMHAD, C. 20, 1996 (Uyarılma), s. 61; Gürsoy, Kemal Tahir, Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus – Emprevizyon Nazariyesi, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara, 1950, s. 11; Erman, s. 33; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altın, s. 1005; Tezcan, s. 14.

şartlar değişirse, taraflar bu zımni şarta dayanarak sözleşmeyi oluşan yeni şartlara göre uyarlayabilirler.

Clausula Rebus Sic Stantibus teorisi geniş anlamda ifayı güçleştiren beklenmedik hallerin tamamını kapsamaktadır.<sup>495</sup> Bu teorinin uygulanması için olumlu ve olumsuz şartların bir arada bulunması gerekir. Olumlu şartlardan ilki, değişen hal ve şartlar olağanüstü ve objektif olmalıdır. İkinci şart, değişen hal ve şartlar nedeniyle edimler arasındaki dengenin aşırı ölçüde ve açık bir şekilde bozulmuş olması gerekir. Olumsuz şartlardan ilki, sözleşmede veya kanunda değişen hal ve şartlara yönelik bir kayıt ya da hüküm bulunmaması gerekir. İkinci şart, değişen hal ve şartların ortaya çıkmasında ilgili tarafın kusuru bulunmaması gerekir. Üçüncü şart, edimlerin henüz ifa edilmemiş olması gerekir. Son olarak ise, değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden tahmin edilebilir veya beklenebilir olmamalıdır.<sup>496</sup> Bu teori günümüzde geçerliliğini yitirmiş olup gerçekçi bulunmamaktadır.<sup>497</sup>

### C. İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ TEORİSİ

Sözleşmenin uyarlanması konusunda işlem temelinin çökmesi teorisi son yıllarda öğreti ve içtihatlarda yerini almıştır.<sup>498</sup> Ayrıca bu teori Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve TBK m. 138 gerekçesinde de dayanak yapılmıştır.<sup>499</sup>

İşlem temelinin çökmesi teorisinin şartlarına yönelmeden önce işlem temeli kavramının belirlenmesi gerekir. Zira işlem temeli kavramı hangi değişikliklerde uyarlama imkânının verileceği konusunda önem taşımaktadır.<sup>500</sup>

Hukumumuzda işlem temelinin tanımıyla ilgili mevzuatta bir tanım yapılmıştır. Türk Borçlar Kanunu’nun m. 32/f.1c.2’de “*Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli*

<sup>495</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 38; Erman, s. 33; Tezcan, s. 14.

<sup>496</sup> Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 10.

<sup>497</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 38; YHGK 07.05.2003 T. 2003/13-332 E. 2003/340 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 13.10.2017).

<sup>498</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 38; Serozan, Rona, İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/ Serozan/Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, Gözden Geçirilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016 (İfa), s. 264 vd. ; Tekinay/Akman / Burcuoğlu/Altıp, s. 1005-1006.

<sup>499</sup> Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499) s. 11, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf> : “Tasarının 137’nci maddesinde, aşırı ifa güçlüğü konusundaki bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi” ne ilişkindir.”

<sup>500</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 51.

sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması hâlinde yanılma esaslı sayılır.” Bu hüküm esas alınarak işlem temeli öğretide şu şekilde tanımlanmıştır: “Taraflardan birinin “onsuz olmaz şart” olarak gördüğü belirli bir duruma ait tasavvuru, karşı tarafça bilinebiliyor ve bu tasavvurun konusu olan olay, iş hayatının görüşlerine ve dürüstlük kuralına göre yeterince önem ve ağırlık taşıyorsa, hukuki işlemin üzerine inşa edildiği temeli oluşturmuş sayılacaktır.”<sup>501</sup> Taraflar arasındaki sözleşmenin inşa edildiği bu tasavvurların sonradan gerçeğe uygun olmadığı anlaşıldığında işlem temeli çökmüş sayılacaktır.<sup>502</sup>

İşlem temelinin çökmesi teorisinin temelini dürüstlük kuralı oluşturmaktadır. Sözleşme kurulduktan sonra şartların değişmesi taraflardan biri için ifayı ondan beklenemez hale sokuyorsa, bu durumda tarafların özgür iradeleriyle akdedilmiş sözleşme ilişkisine düzeltici bir müdahale yapılmasının hukuki dayanağı dürüstlük kuralıdır.<sup>503</sup> Sözleşmenin değişen koşullarına rağmen edimlerin aynen ifasında ısrarcı olmak dürüstlük kuralına aykırılık oluşturur.<sup>504</sup>

İşlem temelinin çökmesi teorisinin uygulanabilmesi için sözleşmenin kurulduğu sırada mevcut koşullar, sözleşmenin kurulmasından sonra değişikliğe uğramalıdır. Bu koşulların sözleşmenin içeriğine dâhil olmaması gerekir. Tarafların koşullarda meydana gelen bu değişikliği öngörememesi gerekir. Tarafların bu değişikliği öngörmeleri halinde sözleşmeyi ya hiç akdetmeyecekleri ya da başka şekilde kurmaları gerekmektedir. Son olarak taraflardan biri için değişen koşullarla sözleşmeye katlanılması kendisinden beklenemez olması gerekir.<sup>505</sup>

İşlem temelinin çökmesi teorisi uyarınca, işlem temelinin çökmesine bağlanan hukuki sonuç ilk olarak uyarlamadır. Uyarlamanın mümkün olmaması halinde sözleşmenin feshi veya sözleşmeden dönme imkânı tanınmaktadır.<sup>506</sup>

<sup>501</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 212; Kocayusufpaşaoğlu, Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Ed. Rona Serozan/İlhan Ulus/Nami Barlas, Beta Yayınevi, İstanbul, 2000, s. 508.

<sup>502</sup> Kocayusufpaşaoğlu, s. 507.

<sup>503</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 44.

<sup>504</sup> Kılıçoğlu, Kira Hukuku, s. 659; Serozan, İfa, s. 271.

<sup>505</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 47; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 62; Serozan, İfa, s. 271; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Haluk/Altop, s. 1005-1006.

<sup>506</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 47.

### **III. TÜRK BORÇLAR KANUNU’NUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI**

#### **A. GENEL OLARAK**

Sözleşmenin uyarlanmasının yasal dayanağı olan TBK’nın 138. maddesi incelenmeden önce maddenin düzenlenmesi ardındaki amacın ortaya konulması gerekir. Son yıllarda ülkemizde büyük ekonomik krizler yaşanmıştır. Bu krizlerin yabancı para borçları üzerindeki olumsuz etkileri Türk Borçlar Kanunu’nda böyle bir düzenleme yapılması ihtiyacını doğurmuştur. Nitekim TBK m. 138/f.2 incelendiğinde yabancı para borçlarına ilişkin açık hüküm getirilmesi, bu krizlerin sonuçlarına çözüm getirme amacı taşımaktadır.<sup>507</sup>

Ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerin etkisi ile sözleşmelerin uyarlanması kira sözleşmeleri bakımından gündeme gelmiştir. Yargıtay, kira sözleşmesinin uyarlanmasını belli şartlar altında kabul etmiştir. Yargıtay içtihatlarındaki bu düzenlemeler dikkate alınarak TBK’nın 138. maddesinin düzenlenmiştir.<sup>508</sup>

#### **B. YARGITAY KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI**

Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce öngörülemeyen olağanüstü olayların sözleşmenin taraflarından birinin edimini aşırı güçleştirmesi karşısında sözleşmenin yeniden gözden geçirilmesi konusunda genel bir hüküm bulunmamakta idi. Kanunda bazı sözleşmeler için özel hükümler getirilmişti. Sözleşmelerin uyarlanması konusu, kira bedelinin belirlenmesinde olduğu gibi Yargıtay kararları ile şekillenmiştir.

Yargıtay önceleri katı bir şekilde ahde vefa ilkesini uygulamaktaydı. İlerleyen zamanlarda işlem temelinin çökmesi ilkesini esas alarak sözleşmenin uyarlanmasını kabul etmiştir.<sup>509</sup>

<sup>507</sup> Baysal, Başak, “Aşırı İfa Güçlüğü”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler - Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012 (Aşırı İfa Güçlüğü), s. 118.

<sup>508</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 119.

<sup>509</sup> YHGK 30.10.2002 T. 2002/13-852 E. 2001/ 864 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

Taşınmaz kira sözleşmelerinde kira bedelinin uyarlanması, Yargıtay'ın 1981 yılından bu yana verdiği kararlarla hukuk sistemimize yerleşmiştir.<sup>510</sup> Taşınmaz kira sözleşmelerinin uyarlanması, işlem temelinin çökmesi teorisine dayandırılmıştır. Her ne kadar kira bedelinin belirlenmesi davası ile benzerlik gösterse de, uzun süreli sözleşmelerde uygulanması, açıldığı tarihten itibaren derhal etkili olması ve dava açma süresinin bulunmaması yönünden kira bedelinin belirlenmesi davasından ayrılmaktadır. Uygulamada uyarlama davası öncelikle kiraya veren tarafından gündeme gelmiştir. Daha sonra kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği hallerde yabancı para da meydana gelen artışlarla birlikte kiracılar için de uygulama alanı bulmuştur.<sup>511</sup>

Yargıtay, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde belirli bir kira dönemi için taraflarca belirlenen kira bedelinin sözleşme süresi boyunca geçerli olduğunu ve tarafların belirlenen dönem boyunca sözleşme ile bağlı olduğunu kabul etmiştir. Ancak daha sonraki dönemlerde tarafların anlaşamaması durumunda kira bedelinin belirlenmesi yoluna gidilebileceği kabul edilmiştir.<sup>512</sup> Bu açıdan kira döneminin kısa ya da uzun olması önemli değildir. Kira dönemi 1 yıl veya 5 yıl olması halinde tarafların belirlenen kira dönemi boyunca sözleşme ile bağlı oldukları kabul edilmiştir.

Yargıtay'ın bu görüşü zaman içinde uygulanamaz hale gelmiştir. Zira ülkemizde yaşanan krizlerin etkisiyle ekonomik koşullar oldukça ağırlaşmıştır. Bununla birlikte Türk parasının hızla değer kaybetmesi, ekonomik baskılar, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kiracıyı koruyucu hükümler içermesi kiraya veren tarafından hakkaniyete uygun olmayan sonuçlar ortaya çıkarmıştır. Bu sonuçlar özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde kendini göstermiştir. Kira sözleşmesinin kurulması anında belirlenen kira bedeli ilerleyen dönemlerde kiraya verenin zararına sonuçlar doğurmuştur.<sup>513</sup>

Bu durum karşısında Yargıtay, yerleşik görüşünden ayrılarak kira bedelinin öngörüldüğü kira dönemi henüz bitmeden hâkimin sözleşmeye müdahale ederek kira bedelinin günün koşullarına göre uyarlanmasını kabul etmiştir. Yargıtay, bu yönde

<sup>510</sup> Y. 13. HD. 12.02.1981 T. 1981/147 E. 1981/932 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 13.10.2017).

<sup>511</sup> Burcuoğlu, Uyarlama, s. 70; Y. 13. HD. 24.10.1994 T. 1994/6791 E. 1994/9014 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 13.10.2017).

<sup>512</sup> Yargıtay'ın bu yöndeki görüşü için bkz. Birinci Bölüm II, C, 6, a.

<sup>513</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 611; Zevkliler/Gökyayla, s. 231.



önüne gelen olayları dürüstlük kuralı ve işlem temelinin çökmesi teorisinden hareket ederek çözüm bulmaya çalışmıştır.<sup>514</sup>

Yargıtay'ın istikrarlı içtihatlarında, sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin hukukumuzda kabul edildiğini ve sözleşmenin yapıldığı andaki gibi aynen uygulanması gerektiği ifade edilmiştir. Ancak sözleşmenin yapıldığı sırada karşılıklı edimler arasında mevcut olan dengenin sonradan şartların olağanüstü değişmesi ile taraflardan biri aleyhine katlanılmayacak derecede bozulabileceğini, bu durumda sözleşmeye bağlılık ilkesi ile sözleşme adaleti ilkesi arasında çelişki ortaya çıkacağı kabul edilmiştir. Yargıtay, tarafların iradelerini etkileyip sözleşme yapmalarına neden olan şartların daha sonra önemli derecede değişmesi halinde tarafların artık o sözleşme ile bağlı tutulamayacağını ve değişen şartlar karşısında MK'nın 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerektiğini kabul etmiştir. Savaş, ekonomik krizler ve aşırı enflasyon, sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere örnek olarak gösterilmiştir.<sup>515</sup>

Yargıtay, sözleşmenin uyarlanmasını işlem temelinin çökmesi teorisine dayandırmıştır.<sup>516</sup> Yargıtay, istikrarlı olarak içtihatlarında bu konuyu "...Sözleşmedeki edim ve karşı edim arasındaki dengeyi esaslı surette sarsan olağanüstü olaylara beklenilmeyen olaylar denir.

*Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun ifasını güçlendirmesi halinde "işlem temelinin çökmesi" gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre; alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur. Başka bir deyimle sözleşmeye müdahale eder..."* şeklinde ifade etmiştir.<sup>517</sup>

Yargıtay kira bedelinin uyarlanması konusunda verdiği kararlarda, hâkimin sözleşmeye müdahale edebilmesi için gerekli olan esasları ve hâkimin dikkat etmesi

<sup>514</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 121; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 70; Kılıçoğlu, Kira Hukuku, s. 659; Zevkliler/Gökyayla, s. 231.

<sup>515</sup> Y. 13. HD. 26.11.1982 T. 1982/6186 E. 1982/7199 K.; Y. 13. HD. 21.11.1991 T. 1991/8374 E. 1991/10619 K.; Y. 13. HD. 18.05.2005 T. 2005/2144 E. 2005/ 8540 K.; Y. 13. HD. 10.11.2010 T. 2010/4370 E. 2010/14857 K.; Y. 13. HD. 10.11.2010 T. 2010/4370 E. 2010/14857 K.; Y. 13. HD. 04.11.2010 T. 2010/6174 E. 2010/14618 K.; Y. 3. HD. 30.05.2012 T. 2012/8973 E. 2012/13817 K.; Y. 3. HD. 03.07.2012 T. 2012/11928 E. 2012/16705 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>516</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 121; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 70; Kılıçoğlu, Kira Hukuku, s. 659; Zevkliler/Gökyayla, s. 231.

<sup>517</sup> Y. 13. HD. 21.11.1991 T. 1991/8374 E. 1991/10619 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 13.10.2017).

gereken hususlar üzerinde de durmuştur. Bu hususlar TBK m. 138 hükmünün şartları ile birlikte aşağıda detaylı olarak anlatılacaktır.

#### IV. TÜRK BORÇLAR KANUNU UYARINCA KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI

##### A. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde yer alan “Aşırı İfa Güçlüğü” hükmü TBK'nın getirdiği yeni düzenlemelerden biridir. Bu konu çeşitli Yargıtay kararlarına konu olmuş ve bu kararlara MK m. 2 ve BK m. 365/f.2 hükümleri dayanak yapılmıştır. Bu nedenle kanun koyucu bu konuda açık bir düzenleme yoluna gitme gereği görmüş ve TBK'nın 138. maddesinde sözleşmenin uyarlanması genel hüküm olarak düzenlenmiştir. TBK'nın 138. maddesi aynen şöyledir:

##### **“III. Aşırı ifa güçlüğü**

**MADDE 138-** *Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme- yen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.*

*Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır”*

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde aşırı ifa güçlüğü'nün hem şartları hem de sonuçları düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm kira hukukunu da ilgilendirmektedir. Zira Yargıtay'ın sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kararlarının çoğunluğu kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması haline ilişkindir. Aynı zamanda TBK m. 344/f.4'te TBK m. 138 hükmünün saklı olduğu açıkça belirtilmiştir. Doktrinde aşırı ifa güçlüğüne ilişkin maddenin Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümler kısmında düzenlenmesi nedeniyle bu yöndeki atfın gereksiz olduğu ifade edilmektedir. Bu görüşe

göre TBK m. 344/f.4 hükmünde atıf yapılmamış olsa dahi uyarılama davası açma imkânı bulunmaktadır.<sup>518</sup>

Ancak sözleşmenin uyarlanması sadece yabancı para üzerinden kurulmuş kira sözleşmeleri açısından geçerli değildir. Türk Lirası üzerinden kurulan kira sözleşmeleri açısından da TBK m. 138’de sayılan şartların gerçekleşmesi halinde, kira bedelinin uyarlanmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.<sup>519</sup>

Ayrıca kira bedelinin uyarlanması hem kira hukukunun genel hükümlerine tabi taşınır ve taşınmaz kiralalarında hem de konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama alanı bulur.<sup>520</sup>

## B. HÜKMÜN NİTELİĞİ

TBK’nın “Aşırı İfa Güçlüğü” başlıklı 138. maddesinin niteliği üzerinde durulması gereken bir konudur. Zira kira sözleşmelerine uyarlamanın yapılmayacağı yönünde hüküm konulması sözleşme özgürlüğü prensibinin bir sonucudur. Bu açıdan hükmün emredici olduğu kabul edildiğinde, kira sözleşmesine bu yönde konulan hükümler geçersiz sayılacaktır. Dolayısıyla bu hükümlere rağmen kira sözleşmesinin uyarlanması talep edilebilecektir.<sup>521</sup>

Bu noktada hükmün emredici nitelikte olup olmadığının belirlenmesi gerekir. Bir hükmün emredici nitelikte olup olmadığı hükmün amacına göre tayin edilir. Sözleşmenin zayıf tarafını koruyan hükümler emredici nitelikte kabul edilmektedir.<sup>522</sup> Hükmün lafzına bakıldığında, hükmün emredici nitelikte olduğu görülebilir. Zira işlem temelinin çökmesi teorisi sözleşmenin zayıf tarafını korumayı amaçlamamakla birlikte

<sup>518</sup> Baygın, Cem, “Türk Borçlar Kanunu’nun Borç İlişkilerinin Hükümleri- Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV, S. 3-4, Yıl 2010, s. 141; Canbolat, Ferhat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 230; Havutçu, Ayşe, “İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, s. 339 ([http://dosya.marmara.edu.tr/huk/Sempozyumyay%C4%B1nlar%C4%B1/Prof.Dr.CevdetYavuzAn%C4%B1s%C4%B1na/2g.5o.tebli\\_ler.pdf](http://dosya.marmara.edu.tr/huk/Sempozyumyay%C4%B1nlar%C4%B1/Prof.Dr.CevdetYavuzAn%C4%B1s%C4%B1na/2g.5o.tebli_ler.pdf) ET: 10.07.2018); İncoğlu, Cilt II, s. 162, dipnot 513; Karamercan, Fatih, “Dövizle Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu Sözleşmenin Uyarlanması Davaları İle İlgili Uygulama Sorunları ve Yargıtay’ın Tutumu”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 78, Yıl 8, Şubat 2013, s. 82; Nomer, s. 355.

<sup>519</sup> Aral, s. 225; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 82; İncoğlu, Cilt II, s. 162; Zevkliler/Gökyayla s. 236-237.

<sup>520</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 87.

<sup>521</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 162; Kaplan, s. 116.

<sup>522</sup> Baysal, Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü, s. 230; İncoğlu, Cilt II, s. 162; Oğuzman/Barlas, s. 86; Öncü, s. 313.

dolaylı olarak bu amaca hizmet etmektedir.<sup>523</sup> Ancak hükmün emredici nitelikte olup olmadığına ilişkin bir ibare bulunmamaktadır.

Doktrinde TBK'nın 138. maddesinin hukuki niteliği konusunda farklı görüşler mevcuttur. Çoğunluğun katıldığı görüşe göre<sup>524</sup>, TBK m. 138 hükmü risk dağılımını düzenlemektedir. Bunun sonucu olarak tarafların kira sözleşmesinde risk dağılımına yönelik farklı bir kural kararlaştırmaları mümkündür. Dolayısıyla TBK m. 138 hükmünün kamu düzeninden olmadığı ve emredici nitelikte olmadığı kabul edilmektedir. Bu görüşe göre tarafların sözleşme ile uyarlama yapılmasını yasaklama imkânı bulunduğu gibi uyarlama yapılmasını gerektiren durumları sözleşme ile belirleme ya da uyarlama şartlarını ağırlaştırma imkânı da bulunmaktadır. Ancak bu görüşü savunanlardan *Yavuz/Acar/Özen*<sup>525</sup>, uyarlama hükümlerinin uygulanmasının TMK m. 2 ve m. 23 hükümlerinin denetiminde olması gerektiğini ifade etmektedir. Yine bu görüşü savunanlardan *Baysal*<sup>526</sup>, hükmün emredici nitelikte olmadığını kabul etmekle birlikte sözleşmede uyarlamaya ilişkin hüküm var ise, sözleşmenin kurulduğu şartlarla ifasının uyarlama talep eden taraftan beklenip beklenemeyeceği değerlendirilirken sözleşmede yer alan bu hükümlerin dikkate alınması gerektiğini ifade etmektedir.

Buna karşılık diğer görüşe göre<sup>527</sup>, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Kanun'un 7. maddesinden hareketle TBK m. 138 hükmü nisbi emredici niteliktedir. Bu görüş, 6101 sayılı Kanun'un 7. maddesi uyarınca TBK'nın m. 138 hükmünün görülmekte olan davalar açısından uygulanması gerektiğini, dolayısıyla bu hükmün kamu düzeninden olduğunu kabul etmektedir. Ayrıca TBK'nın 138. maddesi ile kanuni düzenlemeye kavuşan uyarlama kurumunun temeli dürüstlük kuralıdır. Dolayısıyla bu görüşe göre, tarafların sözleşme ile TBK m. 138 hükmünün uygulama imkânını sınırlamadan uyarlama talep edilebilecek durumları belirlemeleri mümkündür. Yine tarafların uyarlama şartlarını hafifletmeleri mümkündür.

<sup>523</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 29 vd.; İnceoğlu, Cilt II, s. 162, dipnot 516.

<sup>524</sup> Arat, s. 132; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 273; Gökyayla, K. Emre, Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009 (Eser Sözleşmesi), s. 231-232; Gümüş Kira Sözleşmesi, s. 87; Kaplan, s. 142; Yavuz/Acar/Özen, s. 566; Yılmaz, Süleyman, "Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı", AÜHFD, C. 59, S. 1, 2010, s. 159.

<sup>525</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 566.

<sup>526</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 274.

<sup>527</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 163.

Yargıtay ise, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce sözleşmede uyarlamanın yapılmasını yasaklayan hükümlerin varlığına rağmen uyarlamanın mümkün olduğunu kabul etmiştir.<sup>528</sup>

Kanaatimizce sözleşme özgürlüğü prensibi çerçevesinde, değişen koşullar halinde uyarlamanın yapılıp yapılmayacağı, yapılacaksa ne şekilde yapılacağı tarafların iradeleriyle belirlenebilir. Bu nedenle TBK m. 138 hükmünün emredici nitelikte kabul edilmemesi gerekir.

### C. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

Aşırı ifa güçlüğünü düzenleyen TBK m. 138 hükmü 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda olmayan yeni bir hükümdür. Bu nedenle bu hükmün zaman bakımından uygulanmasının açıklanmasında fayda görüyoruz. Bu konuda Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Kanun'da açık hüküm bulunmaktadır. 6101 sayılı Kanun'un 7. maddesinde “*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76ncı, faize ilişkin 88inci, temerrüt faizine ilişkin 120nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138nci maddesi, görülmekte olan davalara da uygulanır.*” düzenlemesi bulunmaktadır. Görüldüğü üzere 6101 sayılı Kanunda TBK m. 138 hükmünün görülmekte olan davalarda uygulanacağı açıkça belirlenmiştir.<sup>529</sup>

Her ne kadar yürürlük hukukunda sözleşmelere eski kanunun varlığını sürdürmesi geçerli olsa da açık kanuni düzenlemeyle buna istisna getirilmesi mümkündür.<sup>530</sup> Burada da kanun koyucu açık hükümle, yürürlükte olan tüm sözleşmelere TBK m. 138 hükmünün uygulanmasını öngörmüştür. Yargıtay da uyarlama davalarında temyiz aşamasında dahi TBK m. 138 hükmünün uygulanacağını kabul etmiştir.<sup>531</sup>

Belirtmek gerekir ki, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 01.07.2012'den sonra sözleşmenin uyarlanması konusunda TBK'nın 138. maddesinin

<sup>528</sup> YHGK 15.0.2003 T. 2003/13-599 E. 2003/599 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>529</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 133; Baysal, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, s. 235; İncoğlu, Cilt II, s. 163; Reisoğlu, Seza, “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Bankacılık İşlemleri Açısından Değerlendirilmesi”, Türkiye Barolar Birliği, İstanbul, 2012 ([https://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Konferans\\_Sunumlari/Turk\\_Borclar\\_Kanununu\\_SR\\_15062012.pdf](https://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Konferans_Sunumlari/Turk_Borclar_Kanununu_SR_15062012.pdf) ET: 02.07.2018), s. 11; Türkmen, s. 358.

<sup>530</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 133; Baysal, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, s. 235.

<sup>531</sup> Y. 13. HD. 07.02.2013 T. 2912/3259 E. 2012/21304 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 17.10.2017).

uygulanması gerekir. 6101 sayılı Kanun'un açık düzenlemesi uyarınca, sözleşmenin uyarlanmasının TBK m. 138 dışında incelenmesi mümkün değildir. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü ile birlikte uyarlama davaları, TBK m. 138'de öngörülen şartlar çerçevesinde incelenir.<sup>532</sup>

Ayrıca kiracının tacir veya kamu ya da özel hukuk tüzel kişisi olduğu işyeri kiralarında uygulanması ertelenen hükümler arasında TBK m. 138 hükmü sayılmamıştır. Dolayısıyla kiracıların tacir veya kamu ya da özel hukuk tüzel kişisi olduğu işyeri kira sözleşmeleri açısından da TBK m. 138 hükmü uygulama alanı bulur.

## **D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ ŞARTLARI**

Sözleşmenin uyarlanması çeşitli Yargıtay kararlarına konu olmuş ve kanun koyucu bu konuda düzenleme yapma gereği duymuştur. Kanun koyucu sözleşmenin uyarlanmasını genel hüküm niteliğinde TBK m. 138'de düzenlemiştir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinin uygulanması belirli şartlar halinde mümkündür. Sözleşmenin ifası sırasında karşılaşılan her güçlük sözleşmenin uyarlanması imkânı vermemektedir. Çalışmamızın bu bölümünde TBK m. 138'de düzenlenen şartların genel özelliklerini belirterek kira sözleşmesi açısından incelemeyi uygun görüyoruz. Bu şartlar sırasıyla incelenecektir.

### **1. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Durum Değişikliği**

Sözleşmenin uyarlanması, sözleşmenin ifası sürecinde her türlü durum değişikliğinde gündeme gelmemektedir. Bu noktada meydana gelen durum değişikliğinin esaslı nitelikte olması gerekir.<sup>533</sup> Sözleşmenin kurulduğu sırada mevcut olan ancak taraflarca bilinmeyen durumlar sonradan öğrenildiğinde TBK m. 30 vd. hükümlerinde öngörülen irade sakatlığı halleri gündeme gelebilir.<sup>534</sup>

Sözleşmenin ifasını etkileyecek durum değişikliklerinin sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkması gerekir. Sözleşmenin kurulması anında mevcut bir

<sup>532</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 134.

<sup>533</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 208.

<sup>534</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 210; Gümüş, Kira Sözleşmesi, 87-88; İnceoğlu, Cilt II, s. 167; Kocayusufpaşaoğlu, s. 507 vd.; Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 15. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 568.

duruma dayanılarak sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunmak mümkün değildir.<sup>535</sup> Bu nedenle ekonomik krizin ortaya çıkmasından sonra yapılan kira sözleşmeleri yönünden uyarlama talebi mümkün değildir.<sup>536</sup>

TBK'nın 138. maddesi uyarınca, sözleşmenin uyarlanabilmesi için olağanüstü bir durumun gerçekleşmesi gerekmektedir.<sup>537</sup> Yargıtay kararlarında<sup>538</sup> da sözleşmenin uyarlanması için sonradan ortaya çıkan durum değişikliklerinin olağanüstü nitelikte olması gerektiği ifade edilmiştir.

Olağanüstü durumdan ne anlaşılması gerektiği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre<sup>539</sup>, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasının gündeme gelebilmesi için toplumun tamamını etkileyen olağanüstü bir durumun ortaya çıkması gerekir. Ayrıca bu olağanüstü olayların objektif nitelikte olması gerekir. Toplumun tamamını etkileyen olaylar siyasi veya doğal nedenlerden kaynaklanabilir. Siyasi nedenlere örnek olarak savaş, ekonomik kriz ve para değerinin düşmesi, ani işsizlik, genel açlık, borsa fiyatlarının alt üst olması, ülke ekonomisine etki eden büyük bankaların iflas etmesi, yeni vergilerin yürürlüğe girmesi, ithalat veya ihracat yasağı örnek olarak gösterilebilir.<sup>540</sup> Doğal nedenlere de deprem, sel gibi doğa kaynaklı olaylar örnek olarak gösterilebilir.<sup>541</sup>

<sup>535</sup> Aydemir, s. 280; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 210; Eren, Özel Hükümler, s. 408; Gülekli, s. 48; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 87; Oğuzman/Öz, s. 568.

<sup>536</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 167.

<sup>537</sup> Aral/Ayrancı, s. 304; Aydemir, s. 280; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 70; Gümüş Kira Sözleşmesi, s. 84; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 20; İncoğlu, Cilt II, s. 167; Nomer, s. 354; Kaplan, s. 140; Oğuzman/Öz, s. 569; Zevkliler/Gökyayla, s. 234.

<sup>538</sup> Y. 6. HD. 25.12.2014 T. 2014/3305 E. 2014/14592 K.; Y. 6. HD. 13.04.2015 T. 2015/1405 E. 2015/3624 K.; Y. 6. HD. 30.09.2015 T. 2015/7857 E. 2015/7657 K.; Y. 3. HD. 09.03.2017 T. 2017/1622 E. 2017/2596 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>539</sup> Antalya, s. 275; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84; Gürsoy, s. 107; Kaplan, s. 140; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 343; Oğuzman/Öz, s. 568; Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri Vekâletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basımdan Beşinci Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010 (Cilt 2), s. 240-241; Yavuz/Acar/Özen, s. 565.

<sup>540</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 229; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 62; Eren, Genel Hükümler, s. 503; Ertürk, s. 443; Kaplan, s. 140; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıparmak, s. 368-369; Y. 13. HD. 26.11.1982 T. 1982/6168 E. 1982/7199 K.; Y. 13. HD. 26.11.1982 T. 1982/6168 E. 1982/7199 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>541</sup> Arat, s. 97; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 230.

Bizim de katıldığımız diğer görüşe<sup>542</sup> ise, sözleşmenin uyarlanması için toplumun büyük bir kesimini etkileyen bir olayın gerçekleşmesi şart değildir. Sadece sözleşmenin taraflarını etkileyen olağanüstü bir durumun ortaya çıkması uyarlama için yeterlidir.

Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda sözleşmenin uyarlanması için durum değişikliğinin olağanüstü olması gerektiği belirtilmemiştir. Bunun üzerine bu durum değişikliğinin olağanüstü nitelikte olması gerektiği yönünde eleştirilmiştir.<sup>543</sup> Tasarayı hazırlayanlar tarafından bu eleştiri dikkate alınmış olmalı ki TBK 138. maddesi bugünkü halini almıştır. Hükmün gerekçesinde ise, işlem temelinin çökmesi teorisine atıf yapılmıştır. Ancak işlem temelinin çökmesi teorisi sözleşmenin uyarlanması için sosyal felaket boyutunda bir olayın gerçekleşmesini aramamaktadır. Bu nedenle doktrinde bu hükmün yerinde olmadığı ifade edilmektedir.<sup>544</sup>

Bu hüküm kira sözleşmeleri açısından değerlendirildiğinde kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için, kira sözleşmesi kurulduktan sonra geleceğe yönelik olağanüstü bir durumun ortaya çıkması gerekir. Kira sözleşmesinin kurulduğu anda gerçekleşmiş bulunan olaylar açısından kira sözleşmesinin uyarlanması mümkün değildir.<sup>545</sup> Kanaatimizce kira sözleşmesinin uyarlanması için toplumun tamamını ya da belli bir kesimini ilgilendiren olayların gerçekleşmesi şart değildir. Sadece kira sözleşmesinin taraflarını etkileyen olağanüstü bir durumun ortaya çıkması yeterlidir.

Bununla birlikte ortaya çıkan olağanüstü durum başlı başına kira sözleşmesinin uyarlanması sonucunu doğurmaz. Ortaya çıkan olağanüstü durumun kira sözleşmesi üzerindeki etkisinin belirlenmesi gerekir. Nitekim Yargıtay bir kararında, 1997 yılında meydana gelen depremin eğlence sektörü üzerindeki etkisini ispat edememesi nedeniyle açılan uyarlama davasının reddedilmesi gerektiğine karar vermiştir.<sup>546</sup>

Kira sözleşmeleri açısından TBK m. 138'de ifade edilen olağanüstü durumu kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırıldığı hallerde yaşanan devalüasyonlar oluşturmaktadır. Hukukumuzda sözleşmenin uyarlanması özellikle ülkemizde yaşanan

<sup>542</sup> Arat, s. 96; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 10-11; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 233; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 22; İnceoğlu, Cilt II, s. 167; Kocayusufoğlu, s. 513-514; Serozan, İfa, s. 271; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 368.

<sup>543</sup> Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu Morali/Çavuşoğlu Işıntan/İpek/Yaşar/Koç, s. 84.

<sup>544</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 234; İnceoğlu, Cilt II, s. 167.

<sup>545</sup> Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 21; Ertürk, s. 444; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 87-88; İnceoğlu, Cilt II, s. 167; Serozan, İfa, 270-271; Zevkliler/Gökyayla, s. 241.

<sup>546</sup> Y. 13. HD. 21.06.2001 T. 6382 E. 6717 K. (Ertürk, s. 555-556).



1994 ve 2001 yıllarında yaşanan ekonomik krizler sonucunda önem kazanmıştır.<sup>547</sup> Ancak kira sözleşmelerinde olağanüstü durumun tek örneğini devalüasyonlar oluşturmamaktadır.

Kira sözleşmeleri açısından işyeri kiralarında alışveriş merkezlerinde sözleşmenin kurulması safhasında var olduğu düşünülen müşteri portföyünün zaman içinde değişmesi konusu üzerinde durulması gerekir. Bu durumun ticari riskten kaynaklandığı ve uyarlamanın talep edilmesinin mümkün olmadığı düşünülebilir. Bu düşüncenin sadece kiracının varsayımlarına dayandığı hallerde uyarlama talebinin mümkün olmadığının kabul edilmesi gerekir. Ancak kiraya veren ve kiracı sözleşme görüşmeleri sırasında bu konuyu konuşmuş ve kira sözleşmesi buna istinaden kurulmuşsa, olağanüstü bir durumun varlığı ile birlikte müşteri portföyünün değişmiş olması halinde kira sözleşmesinin uyarlanması mümkündür.<sup>548</sup>

Doktrinde olağanüstü durumun dar yorumlanması gerektiği ifade edilmiştir. Bu konuda bir alışveriş merkezinde mağazaların boş kalması sebebiyle öngörülen konseptin dışına çıkılması, farklı gelir seviyesini hedef alan çok sayıda kira sözleşmelerinin yapılması, alışveriş merkezi konseptinin kira sözleşmesinin yapılması sırasında görüşülmesi veya reklamlara yansımış olması halinde, sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu ifade edilmektedir. Bunun dışında alışveriş merkezine müşterilerin gelmesine yol açan sinema, tiyatro ya da tema parkın kapanması da olağanüstü bir durum olarak değerlendirilebilir. Buna karşılık bu şekilde bir olağanüstü durum olmadan seneler içinde müşteri sayısında ve ciroda azalma olması, sözleşmenin uyarlaması için yeterli görülmemektedir. Zira alışveriş merkezleri yönünden müşteri sayısının azalması ve ciroda düşme yaşanması, hayatın olağan akışı içerisinde değerlendirilmektedir.<sup>549</sup>

Alışveriş merkezlerinde yapılan esaslı tadilatlar üzerinde düşünülmesi gerekir. Çünkü tadilat dönemlerinde müşteri sayısında ve ciroda düşüşler yaşanmaktadır. Alışveriş merkezinde tadilat yapılması olağanüstü durum olarak kabul edilse dahi tarafların alışveriş merkezinde zaman içinde tadilat yapılacağını öngörmeleri mümkündür. Bu nedenle deprem ya da sel gibi önceden öngörülemeyen bir olağanüstü

<sup>547</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 217; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 36; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 82; İncoğlu, Cilt II, s. 167-168.

<sup>548</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 168.

<sup>549</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 168.

durum olmadığı sürece, sadece tadilatın yapılması sözleşmenin uyarlanması için yeterli kabul edilmemelidir. Ancak tadilat süresi boyunca TBK m. 307 uyarınca kira bedelinde indirim yapılması gerekir. Zira bu durumda kiraya veren kira konusunu sözleşmeye uygun olarak bulundurma borcunu ifa edememektedir.<sup>550</sup>

Yargıtay bir kararında, 21.07.2011 tarihli genelge ile okul kantinlerinde gazlı içecek, cips vs. satışının yasaklanması ve okul mevcudunda meydana gelen azalma sebebi ile kantin cirosunun düşmesini uyarılama nedeni olarak kabul etmiştir.<sup>551</sup>

## 2. Öngörülemezlik

### a. Öngörülemezlik Durumu

Sözleşmenin uyarlanabilmesi için aranan bir diğer şart, sonradan ortaya çıkan olağanüstü durumun sözleşmenin kurulması anında öngörülemeyen ve öngörülmesi beklenemeyen bir durum olması gerekir.<sup>552</sup>

Tarafların sözleşme akdettikleri sırada her olasılığı hesaba katmaları mümkün değildir. Ancak bazı hallerde taraflar hesaba katmadıkları halde, ortaya çıkan durum değişikliklerine katlanırlar. Bu hallerde tarafların söz konusu durumları öngörmesi beklenir. Dolayısıyla bu hallerde tarafların sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunması mümkün değildir.<sup>553</sup>

Sözleşmenin tarafı sonradan ortaya çıkan durumu öngörmüşse bu olay sonucunda oluşacak riskleri de üstlenmiş kabul edilir. Tarafların nesnel olarak öngörülemez bir durumu sözleşmenin kurulması anında öngörmeleri halinde uyarılama talep etme hakkı ortadan kalkar. Çünkü tarafların ortaya çıkan bu durumun risklerini kabul ettikleri varsayılır.<sup>554</sup> Dolayısıyla sözleşme görüşmeleri sırasında dikkate alınmış olgular açısından öngörülemezlik şartının gerçekleşmediği kabul edilir. Bu bağlamda öngörülemezlik şartının gerçekleşmediğinin kabulü için söz konusu hususun sözleşme

<sup>550</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 168-169.

<sup>551</sup> Y. 3. HD. 15.02.2017 T. 2017/1407 E. 2017/1427 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>552</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 235; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 21; Eren, Özel Hükümler, s. 408; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84; İncoğlu, Cilt II, s. 170; Serozan, İfa, s. 271; Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 310; Zevkliler/Gökyayla, s. 241.

<sup>553</sup> Arat, s. 106; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 238; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88.

<sup>554</sup> Antalya, s. 274; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 239; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 124; Eren, Genel Hükümler, s. 507; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 310.

görüşmelerine yansıdığıının ispat edilmesi gerekir. Bu hususu ispat yükü iddia edene aittir.<sup>555</sup>

TBK'nın 138. maddesinde açıkça belirtildiği üzere, ortaya çıkan durum değişikliğinin öngörülmemiş olması yeterli değildir. Bununla birlikte bu durum değişikliklerinin öngörülmesi de beklenemez olmalıdır.<sup>556</sup> Sözleşme tarafları sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan değişiklikleri somut olarak öngörmemiş olabilir. Ancak taraflardan bu durumu öngörmeleri beklenilebilir nitelikteyse bu durumda sözleşmenin uyarlanmasının imkânı bulunmamaktadır. Diğer bir deyişle, uyarlama talep eden kişinin yerinde bulunan makul bir kişinin durum değişikliğini öngörmesi mümkün ise sözleşmenin uyarlanması mümkün değildir.<sup>557</sup>

Bu husus özellikle ülkemizde yaşanan ekonomik krizler sonucu döviz artışı nedeniyle uyarlama taleplerinde gündeme gelmektedir. Yargıtay özellikle ekonomik koşulları açısından bu durumu bir kararında<sup>558</sup> *“Türkiye’de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir. Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır.”* şeklinde açıklamıştır. Ancak döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanmaların her zaman öngörülebilir olduğu kabul edilmemelidir. Burada önemli olan yaşanan devalüasyonun boyutudur. Yaşanan devalüasyonun beklenenin çok üzerinde olması halinde sözleşmenin uyarlanması talebinin kabul edilmesi gerekir.<sup>559</sup>

<sup>555</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 170.

<sup>556</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 124-125; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 258-259; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 21; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84; İncoğlu, Cilt II, s. 170; Zevkliler/Gökyayla, s. 241.

<sup>557</sup> Antalya, s. 275; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 125; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 22; Eren, Genel Hükümler, s. 507; Gülekli, s. 49; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 344.

<sup>558</sup> YHGK 12.11.2014 T. 2014/13-1614 E. 2014/900 K.; Aynı yönde; Y. 11. HD. 27.05.2003 T. 2003/371 E. 2003/5615 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.10.2017).

<sup>559</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 170.

Bununla birlikte bazı dönemlerde öngörülemezliğin derecesi daha yüksek iken bazı dönemlerde daha düşüktür. Örneğin kriz başlamadan kurulan bir sözleşme ile kriz döneminde kurulan bir sözleşme açısından para değerindeki dalgalanmaların öngörülemezliği aynı derecede değildir.<sup>560</sup> Yargıtay bir kararında<sup>561</sup> 2001 tarihinde gerçekleşen ekonomik krizden sonra yapılan kira sözleşmesinde öngörülmezlik şartının gerçekleşmediğini kabul etmiştir.

Bir olayın öngörülemezliğinin kapsamını belirlemek kolay değildir. Zira bunun nesnel olarak değerlendirilebilmesi mümkün değildir. Öngörülemezliğin öznel bir kapsamı bulunmaktadır. Dolayısıyla öngörülmezlik şartı somut olayın özelliğine ve taraflar arasındaki ilişkinin özelliklerine göre değerlendirilmelidir. Bir olayın öngörülemezliğinin hayatın olağan akışı çerçevesinde ve tarafların menfaatlerinin dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekir.<sup>562</sup>

Bununla birlikte bir olayın öngörülmesine karşılık bunun sonuçlarının derecesi öngörülemez olabilir. Bu konuda doktrinde olağanüstü durumun öngörülemezliğinden ziyade ortaya çıkan olağanüstü durumun sözleşmeye etkisinin öngörülemezliğinden bahsetmenin daha doğru olacağı belirtilmektedir.<sup>563</sup> Bu açıdan değerlendirildiğinde önemli olan ekonomik kriz değil, ekonomik kriz sonucunda sözleşmenin ifasının aşırı derecede güçleşmesidir. Nitekim ekonomik kriz yaşanacağı öngörülmeyle birlikte ekonomik krizin sonuçları öngörülemezse bu durumda da sözleşmenin uyarlanması mümkündür. Bu nedenle sadece ekonomik kriz yaşanması sözleşmenin uyarlanması için yeterli değildir.<sup>564</sup> Dolayısıyla olayın kendisi öngörülebildiği halde, sonuçlarının boyutunun öngörülememesi halinde de öngörülmezlik şartının gerçekleştiği kabul edilir.<sup>565</sup>

Öngörülmezlik şartının değerlendirilmesinde tarafların ekonomik gücünün ne ölçüde dikkate alınması gerektiği de üzerinde durulması gereken bir konudur. Bu

<sup>560</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 246; YHGK 15.10.2003 T. 2003/13-599 E. 2003/599 K.; YHGK 07.05.2003 T. 2003/12-332 E. 2003/340 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.10.2017).

<sup>561</sup> Y. 11. HD. 12.11.2002 T. 2002/6990 E. 2202/10324 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 10.07.2018).

<sup>562</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 246; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 21; Topuz, Seçkin, Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 323.

<sup>563</sup> Antalya, s. 274; Arat, s. 105; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 236-237; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 22; Erman, s. 80-81; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84; İncoğlu, Cilt II, s. 170.

<sup>564</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 248-249; İncoğlu, Cilt II, s. 170.

<sup>565</sup> Arat, s. 105; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 128; Erman, s. 80-81.

hususla doktrinde bir görüŖ<sup>566</sup>, özellikle TBK m. 480/f.2'nin uygulamasından hareketle sosyal ve ekonomik durumun dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır. Bizim de katıldığımız diğerk görüŖe göre<sup>567</sup>, makul bir kiŖiden durum deęiŖikliğini öngörüp öngörememesine göre değerlendirme yapılması gerekir. Sadece uyarlama talep edenin sosyal ve ekonomik durumu ve kiŖisel özellikleri gözetilerek değerlendirme yapılmaması gerekir. Sözleşme tarafının ekonomik durumu öngörülemezlik şartına yardımcı bir ölçüt olarak değerlendirilebilir. Bu nedenle taraflardan birinin ekonomik durumunun iyi olması deęiŖen durum karşısında ortaya çıkan riski üstlenmesini gerektirmez.

#### **b. Tacirlerin Durumu**

Öngörülemezlik şartı açısından üzerinde durulması gereken bir konu da sözleşmenin taraflarından birinin tacir olmasıdır. Yargıtay sözleşmenin uyarlanmasını talep eden tarafın tacir olması durumunda TTK m. 18/f.2'de belirtilen basiretli bir tacir gibi davranma yükümlülüğünü aramaktadır. Yargıtay, uyarlama talep eden tarafın tacir olması durumunda, tacir olamayanlara göre daha sıkı bir değerlendirmeye tabi tutmaktadır. Yargıtay, ekonomik istikrarsızlığın öngörülebilmesi konusunda tacirlerde daha sıkı kıstaslar aramaktadır. Tacirlerin özellikle döviz üzerinden kurdukları kira sözleşmeleri açısından uyarlama taleplerini öngörülemezlik şartının gerçekleşmediğinden bahisle reddetmektedir.<sup>568</sup> Ayrıca ciroya dayalı kira bedellerinde cironun düşmesi nedeniyle işlem temelinin çöktüğünden bahsedilemez. Nitekim cironun kimi zaman düşük kimi zaman da yüksek olmasının gayet doğal bir durum olduğu ve tacir olan tarafından öngörülmesinin mümkün olduğu ifade edilmiştir.<sup>569</sup>

Doktrinde Yargıtay'ın uyarlama talep eden kiŖinin sırf tacir olması nedeniyle öngörülemezlik şartının gerçekleşmediğinden bahisle soyut değerlendirme yapması eleştirilmektedir. Buna göre uyarlama talep eden kiŖinin tacir olması durumunda, bu

<sup>566</sup> Tandoğan, Cilt 2, s. 245.

<sup>567</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 259.

<sup>568</sup> YHGK 15.10.2003 T. 2003/13-599 E. 2003/599 K.; YHGK 07.05.2003 T. 2003/12-332 E. 2003/340 K.; Y. 11. HD. 17.11.2003 T. 2003/3979 E. 2003/10988 K.; Y. 13. HD. 23.09.2003 T. 2003/5912 E. 2003/10490 K.; Y. 13. HD. 10.06.2003 T. 2003/3622 E. 2003/7636 K.; Y. 11. HD. 27.05.2003 T. 2003/371 E. 2003/5615 K.; YHGK 12.11.2014 T. 2014/13-1614 E. 2014/900 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.10.2017); Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 126.

<sup>569</sup> Y. 6. HD. 20.11.2014 T. 2014/11602 E. 2014/12754 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

kişinin tacir olma vasfının dikkate alınması gerekir. Ancak sadece tacir olması öngörülemezlik şartının oluşmaması bakımından yeterli değildir. Somut olayda uyarılama talep eden tacirin yerinde o durumdaki başka bir tacirin durum değişikliğini öngörebilmesinin dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.<sup>570</sup> Kanaatimizce de uyarılama talep edenin sadece tacir olması öngörülemezlik şartının gerçekleşmemesi için yeterli değildir. Her ne kadar ülkemizde ekonomik istikrar sağlanmamış olsa da beklenemeyen haller gündeme gelebilir.

### c. Öngörülemezlik Şartının Arandığı An

Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişikliğinin öngörülebilir nitelikte olup olmadığı sözleşmenin kurulduğu andaki şartlara göre değerlendirilmesi gerekir.<sup>571</sup> Sözleşmenin kurulması anında mevcut ekonomik durumun dikkate alınması gerekir. Çünkü ekonomik krizin uzun sürmesi ve dönemsel olarak tekrarlanması ekonomik krizin öngörülebilmesini sağlar.<sup>572</sup> Yargıtay, ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiğini kabul etmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum düşünüldüğünde devalüasyon ve ekonomik krizlerin önceden tahmin edilebileceği kabul edilmiştir. Bu halde uyarılamanın şartlarından olan öngörülemezlik unsurunun oluşmadığı varsayılır.<sup>573</sup> Nitekim Yargıtay, son dönemlerde verdiği kararlarla ekonomik krizin yaşanmasını sözleşmenin uyarlanması açısından yeterli olmayacağını kabul etmiştir. Bununla birlikte ekonomik krizin ülkemizde uyarılama imkânı vermeyecek şekilde anlaşılmaması gerekir. Zira ülkemizde yaşanan ekonomik krizler ileride yaşanacak krizlerin ve bunun sonucunda ortaya çıkacak durumların öngörülmesi olduğu anlamına gelmemektedir. Yargıtay'ın verdiği kararlarda ekonomik kriz iddiaları bu boyutta nitelendirilmediğinden bu yönde kararlar verilmiştir. Bu kararlardan dolayı her ekonomik krizin öngörülebilir olduğu düşünülemez.<sup>574</sup>

<sup>570</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 258-259.

<sup>571</sup> Atamer, Yeşim, Uluslararası Satım Sözleşmelerine İlişkin Birleşmiş Milletler Antlaşması (CISG) Uyarınca Satıcının Yükümlülükleri ve Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları, Beta Yayınevi, İstanbul, 2005 (Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları), s. 448; Antalya, s. 273; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 247; Erman, s. 80; Gürsoy, s. 115.

<sup>572</sup> Y. 13. HD. 09.06.2005 T. 2005/1874 E. 2005/9749 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.10.2017).

<sup>573</sup> YHGK 12.11.2014 T. 2014/13-1614 E. 2014/900 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.10.2017).

<sup>574</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 249.

#### d. Sözleşmenin Süresi

Öngörülemezlik şartının değerlendirilmesinde sözleşmenin süresi de önemlidir. Kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezlik derecesi azalırken, sözleşme süresi arttıkça öngörülemezlik derecesi de artar.<sup>575</sup> Yargıtay da özellikle son kararlarında sözleşmenin uyarlanması konusunda kısa süreli sözleşmeler ile uzun süreli sözleşmeleri bir tutmanın sözleşme serbestisi ilkesi ile adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağını kabul etmektedir.<sup>576</sup>

Kısa süreli sözleşmelerde uyarlamanın mümkün olup olmadığı konusunda farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bir görüşe<sup>577</sup> göre, kısa süreli sözleşmelerde öngörme ihtimalinin yüksek olmasından dolayı uyarlama mümkün değildir. Buna karşılık diğer görüşe<sup>578</sup> göre, kısa süreli kira sözleşmelerinde hiçbir zaman öngörülemezlik şartının gerçekleşmeyeceğini iddia etmek yerinde değildir. Sözleşme süresinin kısa olması, sonradan ortaya çıkan olağanüstü durumun ifayı aşırı derecede güçleştirmeyeceği anlamına gelmez. Kanaatimizce de kısa süreli sözleşmelerde de uyarlamanın mümkün olduğunu kabul etmek gerekir. Zira öngörülemezlik şartının kısa süreli sözleşmeler açısından gerçekleşmeyeceğini iddia etmenin doğru olmadığını düşünüyoruz.

Yargıtay da kısa süreli sözleşmelerde uyarlamanın mümkün olduğuna karar vermiştir.<sup>579</sup> Ancak Yargıtay genellikle, kısa süreli sözleşmelerde işlem temelinin çökmediğini ifade ederek sözleşmenin uyarlanmasını kabul etmemektedir.<sup>580</sup> Bununla birlikte belirsiz süreli adi kira sözleşmelerinde tarafların TBK m. 328 vd. hükümleri

<sup>575</sup> Antalya, s. 275; Aydoğdu/Kahveci, s. 616; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 250; Zevkililer/Gökyayla, s. 234.

<sup>576</sup> Y. 3. HD. 27.03.2017 T. 2017/1862 E. 2017/3895 K.; Y. 3. HD. 07.03.2017 T. 2017/1622 E. 2017/2569 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 22.10.2017).

<sup>577</sup> Eren, Genel Hükümler, s. 504; Erman, s. 80; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 89; Gürsoy, s. 115; Kılıçoğlu, Kira Hukuku, s. 660.

<sup>578</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 250; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 39; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 74; Camcı, Ömer, “Kira Parasının Kiracı Lehine Uyarlanması” İBD, C. 68, S. 4-5-6, 1994, s. 238; Tezcan, s. 111.

<sup>579</sup> YHGK 30.10.2002 T. 2002/13-852 E. 2002/864 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.10.2017).

<sup>580</sup> Y. 13. HD. 24.03.1997 T. 1997/2082 E. 1997/2095 K.; Y. 13. HD. 06.12.1994 T. 1994/10255 E. 1994/10974 K.; Y. 13. HD. 04.02.1993 T. 1993/10063 E. 1993/767 K.; Y. 13. HD. 18.12.1992 T. 1992/9874 E. 1992/9863 K.; Y. 13. HD. 17.01.1991 T. 1991/6666 E. 1991/287 K.; Y. 13. HD. 27.04.1992 T. 1992/3264 E. 1992/4011 K.; Y. 13. HD. 06.12.1990 T. 1990/4342 E. 1990/8281 K. (Ertürk, s. 452-600); Y. 13. HD. 10.11.2010 T. 2010/4370 E. 2010/14857 K.; Y. 13. HD. 04.11.2010 T. 2010/6174 E. 2010/14618 K.; Y. 13. HD. 03.07.2003 T. 2003/46074 E. 2003/9022 K.; Y. 13. HD. 19.02.2004 T. 2003/11448 E. 2004/1808 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

gereği fesih bildirimi imkânına sahip olduklarından uyarlama davası açmaya hakkı olmadığı ifade edilmiştir.<sup>581</sup>

#### **e. Kira Sözleşmesi Bakımından Öngörülemezlik Şartı**

Öngörülemezlik şartının kira sözleşmesine uygulanması da şu şekilde kendini gösterir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra meydana gelen olağanüstü olayın öngörülemez ve öngörülmesi de beklenemez olmalıdır. Kira bedelinin uyarlanabilmesi için ortaya çıkan olağanüstü olayların önceden öngörülememesi, bilinmemesi ve tahmin edilememesi gerekir. Geleceğe yönelik öngörülebilir, tahmin edilebilir olaylar sözleşmenin uyarlanması imkânı vermez. Önceden öngörülebilir veya bilinebilir olaylara rağmen kira sözleşmesi kurulmuş ise taraflar kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira bedeli ile bağlıdır.<sup>582</sup>

Ülkemizde ekonomik krizlerin sık aralıklarla yaşandığı göz önüne alındığında, üzerinden çok zaman geçmeden tekrar ekonomik kriz yaşanması halinde öngörülemezlik şartının gerçekleşmediği kabul edilmelidir. Bununla birlikte ülkemizde pek sık rastlanmasa da döviz fiyatlarının uzun süredir artış göstermemesi halinde de öngörülemezlik şartına dayanılarak kira sözleşmesinin uyarlanmasına imkân bulunmamaktadır.<sup>583</sup> Yine yukarıda detaylı olarak açıkladığımız üzere<sup>584</sup> Yargıtay, kira sözleşmesinin taraflarından birinin tacir olması halinde basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğünden bahisle öngörülemezlik şartının gerçekleşmediğini kabul etmektedir.

### **3. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmaması**

Sözleşmenin kurulmasından sonra olağanüstü durumun ortaya çıkmasında uyarlama talep eden tarafın kusuru veya katkısı bulunmaması gerekir. Ortaya çıkan olağanüstü durum karşısında sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için, olağanüstü durumun uyarlama talep edenin kusuru veya katkısı dışında ortaya çıkmış

<sup>581</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 89.

<sup>582</sup> Ertürk, s. 444.

<sup>583</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88.

<sup>584</sup> Tacirlerin durumu hakkında detaylı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, IV, D, 2, b.



olması gerekir. Sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan olağanüstü durumda, mağdur olduğunu iddia eden tarafın kusurunun ya da katkısının bulunması halinde, bu kişinin artık uyarılama talep etme hakkı bulunmamaktadır. Uyarılama talep eden tarafın bu duruma kendisi sebebiyet vermemiş, katkıda bulunmamış olması gerekir.<sup>585</sup>

Doktrinde bir görüş<sup>586</sup>, bu şartı kusur kavramı ile değerlendirmiştir. Buna göre olağanüstü durumun ortaya çıkmasında ilgili tarafın kusurunun bulunmaması gerektiği belirtilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce Yargıtay da kira sözleşmesinin uyarlanması talepe edilebilmesi için kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü olayların ortaya çıkmasında mağdur olduğunu iddia eden tarafın kusurunun bulunmaması gerekir. Uyarılama talep edenin kusuru var ise, uyarılama talebi dikkate alınmaz.<sup>587</sup>

Doktrinde diğer görüşe<sup>588</sup> göre, bu şartın değerlendirilmesinde ilgili tarafın kusurlu olup olmadığına bakılmaması gerekir. Sözleşmenin uyarlanması için sözleşmenin kuruluşu sırasında mevcut koşulların öngörülemez surette değişmesinden ilgili tarafın sorumlu tutulup tutulamaması yönünden değerlendirilmesi gerekir.

Bizim de katıldığımız bir diğer görüş de<sup>589</sup> bu şartı isnat edilebilirlik kavramı ile açıklamaktadır. Buna göre olağanüstü durumun ortaya çıkmasının uyarılama talep edene isnat edilememesi gerekir.

TBK'nın 138. maddesinde olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması şart olarak belirtilmiştir. Görüldüğü üzere TBK m. 138'de de kusur kavramı tercih edilmemiştir.<sup>590</sup>

Ortaya çıkan olağanüstü durumun iyi değerlendirilmesi gerekir. Özellikle ticari risklerin aşırı ifa güçlüğü iddiasıyla sözleşmenin diğer tarafına yıkılmaya çalışılması kabul edilmemelidir. Sözleşmelerin özelliğine göre içinde riskler barındırdığı gözden

<sup>585</sup> Arat, s. 135; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 129; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 260-261; Eren, Genel Hükümler, s. 507; Erman, s. 85; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; Gülekli, s. 51; İnceoğlu, Cilt II, s. 169; Kaplan, s. 143; Oğuzman/Öz, s. 569; Serozan, İfa, s. 271; Yavuz/Acar/Özen, s. 566; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 368; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 312.

<sup>586</sup> Aral/Ayrancı, s. 304; Arat, s. 135; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 22; Eren, Genel Hükümler, s. 507; Eren, Özel Hükümler, s. 409; Erman, s. 85; Gülekli, s. 51; Kaplan, s. 143; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 344; Tezcan, s. 102.

<sup>587</sup> Ertürk, s. 44; Y. 11. HD. 27.04.2006 T. 2005/2289 E 2006/4730 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 04.07.2018).

<sup>588</sup> Topuz, s. 271.

<sup>589</sup> Antalya, s. 279; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 261; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 22; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; İnceoğlu, Cilt II, s. 169; Yavuz/Acar/Özen, s. 566.

<sup>590</sup> Aydemir, s. 282; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 130.

kaçırılmamalıdır. Sözleşme taraflarından birinin sözleşmeye ilişkin beklentisinin gerçekleşmediği her durumda uyarlama talebinde bulunması mümkün değildir.<sup>591</sup> Ayrıca önceden öngörülebilir bir durum değişikliğini görmemesi veya görülmesine rağmen önlem alınmaması nedeniyle olağanüstü durum ortaya çıkarsa bu durumda da uyarlama talebi yerinde olmayacaktır.<sup>592</sup>

Sözleşmenin uyarlanmasını talep eden tarafın olağanüstü durumun ortaya çıkmasına katkıda bulunmaması iki şekilde kendini gösterir. Bunlardan ilki, uyarlama talep eden tarafın olağanüstü durumun ortaya çıkmasında katkısı bulunmaması gerekir. Diğeri ise, olağanüstü durumun ortaya çıkmasından sonra davranışlarına özen göstermesi gerekir. Uyarlama talep eden taraf, olağanüstü durumun kendisinde yarattığı güçlüğü vakit geçirmeden karşı tarafa bildirmesi gerekir.<sup>593</sup> Olağanüstü durum ağırlaşmadan bildirimin yapılması gerekir. Aksi takdirde olağanüstü durumun ağırlaşmasına uyarlama talep eden tarafın katkısı olur. Böyle bir durumda sözleşmenin uyarlanmasında ilgili tarafın bu tutumu dikkate alınır. Sözleşme uyarlansa dahi, geç bildirimden dolayı hakkaniyet göre karar verilmesi gerekir.<sup>594</sup>

Kira sözleşmeleri açısından uyarlama yapılabilmesi için olağanüstü durumun ortaya çıkmasında kiracı veya kiraya verenin katkısının bulunmaması gerekir.

#### 4. İfanın Beklenemezliği

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde belirtilen şartlardan biri de sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguların kendisinden ifanın istenmesinin dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde borçlu aleyhine değişmiş olmasıdır. TBK m. 138'de belirtilen bu şart, ifanın beklenemezliği olarak adlandırılmaktadır.<sup>595</sup>

Belirtmek gerekir ki, sözleşme süresince yaşanan her zorluk sözleşmenin uyarlanması imkânı vermemektedir. Meydana çıkan durum değişikliğinin öyle bir boyuta ulaşması gerekir ki, aksini iddia etmek dürüstlük kuralına aykırı düşmelidir. Bu

<sup>591</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 169.

<sup>592</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 264.

<sup>593</sup> Erman, s. 89.

<sup>594</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 264.

<sup>595</sup> Antalya, s. 277; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 267; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 24.

durumda tarafların bu zorluklara katlanma riskini üstlendiklerinin kabul edilmesi mümkün değildir.<sup>596</sup>

Beklenemezlik şartı, TBK m. 138'de ifayı talep etmenin dürüstlük kuralına aykırı olması olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla sözleşmenin uyarlanması dürüstlük kuralına yapılan bu atıf dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Yargıtay sözleşmenin uyarlanması için sözleşmenin ifasının çekilmez hale gelmesini aramıştır.<sup>597</sup>

Kanunun aradığı bu şart açısından önemli olan, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişiklikleri sonucunda tarafların sözleşmede kararlaştırılan şekilde edimlerini yerine getirmesinin dürüstlük kuralı gereği beklenemez olmasıdır.<sup>598</sup>

Sözleşmenin uyarlanabilmesi için sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişikliğinin edimler arasındaki dengeyi bozması gerekir. Edimler arasındaki dengesizliğin ağır ve açık olması gerekir. Bununla birlikte edimler arasında objektif olarak ağır bir orantısızlığın ortaya çıkması gerekir. Dolayısıyla edimler arasındaki denge ağır bir şekilde bozulmamış veya ifa güçlüğü aşırı derecede ağırlaşmamışsa hâkimin sözleşmeyi uyarlaması mümkün değildir.<sup>599</sup>

Doktrinde bir görüş<sup>600</sup>, maddenin kenar başlığının yerinde olmadığını ifade etmektedir. Zira ifanın yerine getirilebilmesinin aşırı güç olmasına gerek yoktur. Uyarlama talep eden taraf, ifayı ekonomik olarak yerine getirme imkânı olsa da sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir. Bir diğer görüş<sup>601</sup> ise, sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için borçlunun ifaya zorlanması halinde ekonomik güçlük içine düşmesi veya ekonomik yönden mahvına sebep olması gerekir. Kanaatimizce de, borçlunun ifaya zorlanması halinde onun ekonomik yönden güçlüğü düşmesine gerek bulunmamaktadır. Edimler arasındaki dengesizliğin sonucu olarak dürüstlük kuralınca ifanın beklenememesi yeterlidir.

<sup>596</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 267; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 24; Gülekli, s. 51-52; İncoğlu, Cilt II, s. 171; Serozan, İfa, s. 271.

<sup>597</sup> YHGK 01.10.1997 T. 1997/13-493 E. 1997/764 K.; YHGK 30.10.2002 T. 2002/13-852 E. 2002/864 K.; Y. 11. HD. 27.04.2006 T. 2005/2289 E 2006/4730 K.; Y. 13. HD. 20.04.2009 T. 2009/2290 E. 2009/5422 K.; Y. 3. HD. 12.02.2018 T. 2018/16 E. 2018/859 K.; Y. 3. HD. 07.12.2017 T. 2017/3635 E. 2017/17226 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 04.07.2018).

<sup>598</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 133; İncoğlu, Cilt II, s. 171; Serozan, İfa, s. 271.

<sup>599</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 615; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 24; Eren, Genel Hükümler, s. 507; Ertürk, s. 443; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88; İncoğlu, Cilt II, s. 171; Zevkliler/Gökyayla, s. 234.

<sup>600</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 171; Oğuzman/Öz, s. 568; Yılmaz, s. 146.

<sup>601</sup> Aydemir, s. 242.

İfanın beklenemezliği şartının somut olayın koşullarına göre değerlendirilmesi gerekir. Sözleşmenin uyarlanması aranan bu şartın değerlendirilmesinde hâkimin geniş bir takdir yetkisi bulunmaktadır.

Kira sözleşmelerinin uyarlanması açısından da öngörülemeyen olağanüstü durumlar nedeniyle kiraya veren ve kiracının edimleri arasındaki dengenin aşırı ve açık bir şekilde bozulması ya da kiraya veren veya kiracının aşırı ifa güçlüğüne düşmüş olması gerekir. Edimler arasında dengesizliğin aşırı olmaması halinde, sözleşmenin uyarlanması mümkün değildir.<sup>602</sup> TBK m. 138 hükmünün lafzına bakıldığında, kira sözleşmesinde kiraya verenin, enflasyon karşısında kira bedelinin reel değerinin düştüğü durumlarda kira bedelinin uyarlanması davasını açamayacağı düşünülebilir. Zira burada kiraya verenin aşırı ifa güçlüğü içinde olmadığı söylenebilir. Bunun sebebi de “borçlunun aşırı ifa güçlüğü”, “edimler arası aşırı dengesizlik” ve “sözleşme ile izlenen amacın ortadan kalkması” yönündeki üç işlem temelinden sadece borçlunun aşırı ifa güçlüğüne düşmesinin uyarlama sebebi olarak TBK m. 138’de düzenlenmesidir. Ancak burada örtülü bir kanun boşluğunun varlığı kabul edilmelidir. Kanun boşluğunun varlığı kabul edildiğinde, edimler arasındaki aşırı orantısızlık nedeniyle işlem temelini çöktüğü hallerde de uyarlama mümkün olacaktır. Dolayısıyla kiraya verenin, edimler arasındaki aşırı orantısızlık nedeniyle uyarlama davası açabileceğinin kabul edilmesi gerekir.<sup>603</sup>

Yargıtay bir kararında<sup>604</sup>, çevrede birden petrol istasyonlarının açılması ve petrol istasyonlarının karlılığının azalması nedeniyle sözleşme koşullarının kiracı aleyhine ağırlaştığını kabul etmemiştir.

Yargıtay başka bir kararında<sup>605</sup>, ekonomik krizin üzerinden 3 yıl geçtikten sonra açılan uyarlama davasında, kira sözleşmesinin kiracı açısından çekilmez hal aldığını iddia edemeyeceğinden davanın reddedilmesi gerektiğine hükmetmiştir.

Yargıtay bir diğer kararında<sup>606</sup>, kira sözleşmesinin yenilendikten altı ay sonra açılan uyarlama davasında taraflar arasındaki menfaat dengesinin bir taraf aleyhine aşırı

<sup>602</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 615; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88; Eren, Özel Hükümler, s. 409; İncooğlu, Cilt II, s. 171; Zevkliler/Gökyayla, s. 234.

<sup>603</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 216; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; Serozan, Rona, “BK Tasarı’sının Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Açısından Örneklerle Sergilenmesi”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 6, Mayıs 2006, s. 46.

<sup>604</sup> Y. 6. HD. 21.06.2016 T. 2016/5122 E. 2016/4844 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>605</sup> Y. 11. HD. 27.04.2006 T. 2005/2289 E. 2006/4730 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

derecede bozulduğunun ispat edilememesi nedeniyle uyarılama davasının reddedilmesi gerektiğine karar vermiştir.

##### **5. Borcun İfa Edilmemiş Veya İfanın Aşırı Güçleşmesinden Doğan Hakların Saklı Tutularak İfa Edilmiş Olması**

Sözleşmeden doğan edimin ifa edilmiş olması halinde sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olup olmadığı doktrinde tartışma konusu olmuştur. Doktrinde bir görüşe<sup>607</sup> göre, sözleşmenin uyarlanması için edimlerin ifa edilmemiş olması gerekir. Bu görüşe göre borcun ifa edilmiş olması, borcun ifasının güçleşmediğinin göstergesidir. Bu görüşü savunanlara göre, borçlunun borcunu ifa etmesi halinde borçlu, hem borcun varlığını hem de değişen şartlara rağmen kendisinden ifanın beklenilebilir olduğunu kabul etmiş sayılır. Yargıtay da Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce sözleşmenin uyarlanması için edimlerin ifa edilmemiş olması gerektiğini kabul etmiştir.<sup>608</sup>

Buna karşılık diğer görüş<sup>609</sup> borcun ifa edilmiş olmasının ifanın güçleşmediği anlamına gelmeyeceğini ifade etmektedir. Sözleşmenin uyarlanmasının alacaklı tarafından da talep edildiği düşünüldüğünde borcun ifasının, ifanın güçleşmediğini göstermeyeceğinin daha iyi anlaşılacağı ifade edilmektedir. Nitekim alacaklının edimini ifa etmeye çalışması ifanın onun için güçleşmediği anlamını taşımamaktadır. Zira kira sözleşmesinde kiraya veren kira konusunu kullandırma borcu altındadır. Bu durumda onun açısından ifanın güçleşmediği anlamı çıkarılmamalıdır. Yine bu görüşe göre, sözleşmenin uyarlanması için uyarılama talep eden taraf açısından uyarlanmamış edimin hangi tarihten itibaren dürüstlük kuralına göre beklenemez hale geldiğinin belirlenmesi gerekir.

Doktrinde bir diğer görüş ise<sup>610</sup>, ifa edilmiş bir sözleşmenin ancak belirli şartlarla uyarlanabileceğini kabul etmiştir. Bu görüşe göre ancak ifanın ihtirazı kayıt ileri sürerek yapılması halinde sözleşmenin uyarlanması mümkündür. Bu görüş

<sup>606</sup> Y. 13. HD. 26.10.1992 T. 1992/6476 E. 1992/8311 K. (Ertürk, s. 490); Y. 13. HD. 03.05.2001 T. 3537 E. 4769 K.; Y. 13. HD. 17.05.2001 T. 4367 E. 5326 K. (Ertürk, s. 549-550).

<sup>607</sup> Akyol, Dürüstlük Kuralı, s. 91; Arat, s. 123; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 12; Eren, Genel Hükümler, s. 508; Kaplan, s. 145.

<sup>608</sup> Y. 13. HD. 21.04.2003 T. 2002/15326 E. 2003/4726 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>609</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 316.

<sup>610</sup> Arat, s. 124; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 13; Burcuoğlu, Uyarılama, s. 63; Ertürk, s. 444.

Ülkemizde yaşanan ekonomik krizler sonucu mağdur olan kişileri koruma amacındadır. TBK’nın 138. maddesinde de doktrindeki bu görüş kabul edilmiştir.<sup>611</sup>

TBK’nın 138. maddesi gereğince borçlunun borcu ya hiç ifa etmemiş ya da ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması gerekir. Kanuna bu yönde bir hüküm getirilmesi yerindedir. Özellikle kira sözleşmelerinde uyarlama talep eden kiracının edimini ifa etmemiş olması halinde tahliyesi gündeme gelebilecektir. Kira bedelinin ödenmesi ise eski uygulamada uyarlama talep etme imkânını ortadan kaldırmaktaydı. Bu hükümle bu ihtimaller ortadan kaldırılmıştır. TBK m. 138’in getirdiği bu hükümle artık ifa edilmiş edimler açısından geriye etkili olarak sözleşmenin uyarlanması mümkündür.<sup>612</sup> Ancak ifanın aşırı güçleşmesinden doğan hakların saklı tutularak ifa edilmiş olması gerekir. Ayrıca kısmi ifa halinde, edimlerin ifa edilmeyen kısmına yönelik uyarlamanın yapılabileceği kabul edilmiştir.<sup>613</sup>

TBK m. 138’e göre ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan hakların saklı tutularak yapılması herhangi bir şekle bağlı değildir.<sup>614</sup> İfanın aşırı güçleşmesinden doğan hakların saklı tutulması için ifa anında çekince ileri sürülmelidir. Bu yöndeki çekincenin ifa anında ileri sürülmesi gerekir. Aksi takdirde sözleşmenin uyarlanması mümkün değildir.<sup>615</sup> Aşırı ifa güçlüğünden doğan hakların saklı tutulması beyanının sözleşme benzeri bir irade açıklaması olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca bu hususun HMK m. 200 hükmü gereği senetle ispat edilmesi gerekir.<sup>616</sup>

Doktrinde olağanşt durum sebebiyle taraflardan birinin uyarlama talep edebilmesi için, alacaklı veya borçlu olarak temerrüde düşmemesi gerektiği ifade edilmiştir. Ancak temerrüde dşmede kusuru bulunmayan tarafın, temerrüde düşmüş olsa bile sözleşmenin uyarlanmasını talep edebileceği kabul edilmektedir.<sup>617</sup>

<sup>611</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 317.

<sup>612</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 173.

<sup>613</sup> Antalya, s. 280; Eren, Genel Hükümler, s. 508.

<sup>614</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 317.

<sup>615</sup> Baysal, Başak, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m.138 Hükmü Uyarınca Gelir Paylaşımlı İşaat Sözleşmelerinin Uyarlanması” Gelir Paylaşımlı İşaat Sözleşmesi alıştay, Editör: İnal E.; On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 152.

<sup>616</sup> Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 345.

<sup>617</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 133; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 23; Gülekli, s. 51; Kaplan, s. 143-144; Oğuzman/z, s. 569; Y. 11. HD. 07.07.1995 T. 1995/3192 E. 1995/5844 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 18.11.2017).

## **6. Sözleşmede Veya Kanunda Değişen Koşullara İlişkin Herhangi Bir Hükümün Bulunmaması**

Sözleşme veya kanunda sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmede uyarlama boşluğundan söz edilir. Bu halde hâkimin, sözleşmede bulunan boşluğu doldurması ve kendi koyduğu kurallarla sözleşmeyi uyarlaması gerekir.<sup>618</sup>

Taraflar arasındaki sözleşmede veya kanunda uyarlamaya ilişkin hüküm varsa, bu hükümlerin öncelikle uygulanması gerekir. Dolayısıyla sözleşmede veya kanunda bu konuda hüküm bulunmadığı takdirde somut olayın özellikleri dikkate alınarak ifanın sözleşmenin kurulduğu haliyle gerçekleştirilmesinin dürüstlük kuralı uyarınca beklenilebilir olup olmadığı değerlendirilecektir.<sup>619</sup>

Sözleşmenin taraflarının sözleşmeye bir uyarlama hükmü koyması sözleşme serbestliği ilkesinin bir sonucudur. Sözleşmede veya yasal mevzuatta uyarlamaya ilişkin bir hükmün olması halinde uyarlamanın bu hükümler çerçevesinde yapılması gerekir.<sup>620</sup>

### **a. Sözleşmede Uyarlama Hükümü Bulunması**

Sözleşmenin tarafları ileride ortaya çıkacak durum değişikliğini önceden öngörebilir. Bu durumda taraflar, ortaya çıkacak durum değişikliğine ilişkin sözleşmede uyarlamaya ilişkin hükümler koyabilir.<sup>621</sup> Sözleşmeye konulan uyarlama hükümleri olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri olmak üzere ikiye ayrılır. Bu ayrım Türk Hukukunda da kabul görmüştür.<sup>622</sup>

Taraflar akdedilen sözleşmeye olumlu uyarlama hükümleri koyabilir. Bu hükümlerle, taraflar sözleşmenin kurulması anındaki koşulların değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanacağı konusunda anlaşır. Olumlu uyarlama hükümleri, sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğuran hükümlerdir.<sup>623</sup>

<sup>618</sup> Eren, Genel Hükümler, s. 504.

<sup>619</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 270.

<sup>620</sup> Antalya, s. 278; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 272; Kaplan, s. 116.

<sup>621</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 274; Eren, Genel Hükümler, s. 504.

<sup>622</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 274; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 12-13; Kaplan, s. 116 vd.; Eren, Genel Hükümler, s. 504.

<sup>623</sup> Kaplan, s. 142; Tezcan, s. 75.

Olumlu uyarlama hükümleri genel nitelikte olabileceği gibi özel nitelikte de olabilir. Bu genel nitelikteki hükümlerle sözleşmenin uyarlanması ve uyarlamanın şartları genel ifadelerle belirtilir. “*Sözleşmenin esasına ilişkin durumların temelden değişmesi*” şeklide bir ifadeyle olumlu uyarlama hükmü getirilebilir. Bununla birlikte uyarlama hükümleri belli somut durumlara yönelik de olabilir. Uygulamada fiyat endeksine ilişkin olarak uyarlama hükümlerinin getirildiği görülmektedir.<sup>624</sup> Ayrıca yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde, devalüasyon meydana gelmesi halinde kira bedelinin o günkü rayiç üzerinden belirlenecek Türk Lirası üzerinde dondurulacağına ilişkin kayıtlar olumlu uyarlama kuralları arasında yer alır.<sup>625</sup> Yargıtay da bir kararında<sup>626</sup>, uzun süreli kira sözleşmesinde, kira bedelinin her yıl için ayrı ayrı belirlendiği sözleşme hükmünü uyarlama hükmü olarak kabul etmiştir.

Sözleşmeye taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile sözleşmenin uyarlanabileceğine yönelik hüküm konulabilir. Bu halde tek taraflı yenilik doğuran hakkın dürüstlük kuralına aykırı olmayacak şekilde kullanılması gerekir.<sup>627</sup>

Taraflar akdedilen sözleşmeye olumlu uyarlama hükümleri koyabildiği gibi olumsuz uyarlama hükümleri de koyabilir. Bu halde taraflar sözleşmeye olumsuz uyarlama hükmü koyarak sözleşmenin değişen şartlar karşısında uyarlanmayacağını kararlaştırabilir. Bu hükümlerle taraflar, sözleşmenin kurulması anında var olan koşulların değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanmayacağı konusunda anlaşır. Bu halde sözleşme kurulduğu andaki şartlarla ayakta kalmaya devam eder.<sup>628</sup>

Ancak olumsuz uyarlama hükümlerinin varlığına rağmen bazı hallerde TBK m. 138 hükmü uygulama alanı bulabilir. Zira bazı hallerde sözleşmeye konulan uyarlama hükümlerinin de uyarlanmasının gündeme geleceği ifade edilmektedir. Sözleşmeye konulan uyarlama hükümleri de önceden beklenemeyen bir durum karşısında beklenemez hale gelebilir. Bu durumda TBK m. 138 hükmünün uygulanması mümkündür.<sup>629</sup>

Yargıtay, tarafların kararlaştırdıkları olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerinin bulunmasına rağmen genel ilkeler çerçevesinde sözleşmenin uyarlanabileceğini kabul

<sup>624</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 275; Kaplan, s. 142.

<sup>625</sup> Baygın, Cem, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 1997, s. 141; Tezcan, s. 77.

<sup>626</sup> Y. 13. HD. 21.11.1991 T. 1991/8374 E. 1991/10619 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>627</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 276; Kaplan, s. 118; Tezcan, s. 78.

<sup>628</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 276; Kaplan, s. 120; Tezcan, s. 78.

<sup>629</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 276-277.



etmektedir. Bazı hallerde sözleşmede kararlaştırılan edimin ifasının ağırlaşmış olması karşısında sözleşmede bulunan uyarlama hükümlerine dayanmanın hakkın kötüye kullanılması sayılacağı kabul edilmiştir. Bu hallerde edimler arası aşırı bir orantısızlık mevcut ise, sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu belirtilmiştir.<sup>630</sup> Bu konuda *Burcuoğlu*<sup>631</sup>, tarafların öngöremedikleri, tahmin bile edemedikleri haller için sözleşmeye bu konuda hüküm konulmasının mümkün olmadığını, bu konuda çok genel bir ifadeyle hüküm konulsa dahi bu tür sözleşme hükümlerinin sözleşmenin uyarlamasını engellemeyeceğini ifade etmiştir.

Kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü yerindedir. Zira TBK m. 138'de bu husus bir şart olarak aranmamıştır. Bununla birlikte olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerinin bulunması TBK m. 138'in hiçbir koşulda uygulanmayacağı anlamına gelmemelidir.<sup>632</sup>

#### **b. Kanunda Uyarlama Hükümü Bulunması**

Türk Hukukunda TBK m. 138 ile sözleşmenin uyarlanması hukuki zemine oturtulmuştur. TBK m. 138 hükümü sözleşmenin uyarlanmasını düzenleyen genel bir hükümdür. Ancak kanunda bazı sözleşmeler ile ilgili olarak sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin özel düzenlemeler mevcuttur. Bu hükümler de olumlu uyarlama hükümleri ve olumsuz uyarlama hükümleri olmak üzere ikiye ayrılır. Olumlu uyarlama hükümleri sözleşmenin uyarlanmasını kabul ederken, olumsuz uyarlama hükümleri durum değişikliğine rağmen edimlerin sözleşmenin kurulduğu şartlara göre ifasını kabul etmektedir.<sup>633</sup>

TBK'nın 138. maddesi ile özel hükümler arasında özel-genel kanun ilişkisi bulunmaktadır. Sözleşmenin uyarlanması hakkında özel uyarlama hükmünün mü yoksa TBK m. 138 hükmünün mü uygulanması gerektiği konusunda TBK m. 138'in uygulanma alanına girip girmediğine dikkat edilmelidir. TBK m. 138'in uygulama alanına girmesi halinde bu konuda özel bir hüküm bulunup bulunmadığının araştırılması

<sup>630</sup> YHGK 15.10.2003 T. 2003/13-599 E. 2003/599 K.; Y. 11. HD. 25.01.2002 T. 2001/7365 E. 2002/477 K.; Y. 3. HD. 30.05.2012 T. 2012/8971 E. 2012/8973 K.; Y. 6. HD. 06.12.2016 T. 2016/7534 E. 2016/7237 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>631</sup> Burcuoğlu, Uyarlama, s. 63.

<sup>632</sup> Aynı yönde, Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 277.

<sup>633</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 288; Eren, Genel Hükümler, s. 505.

gerekir. Uyarlama konusunda özel hükmün varlığı halinde kural olarak özel hükmün uygulanması gerekir.

Üzerinde durulması gereken bir konu da hem sözleşmede hem de kanunda uyarlamaya ilişkin hüküm bulunması halidir. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede uyarlama hükmü bulunması halinde kanun hükmünün devre dışı kalması gerekir. Çünkü sözleşmenin uyarlanması ile ilgili kanun hükümleri emredici nitelikte değildir.<sup>634</sup> Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kanun hükümleri, sözleşmede bu konuda hüküm bulunmaması halinde uygulama alanı bulur.

Türk Borçlar Kanunu'nda uyarlamaya ilişkin özel hükümler bulunmaktadır. Buna örnek olarak; götürü bedel üzerinden belirlenen eser sözleşmesinde yüklenicinin beklenmeyen gelişmeler nedeniyle taahhüdünü gerçekleştirirde aşırı güçlüğü düşmesi (TBK m.480), borçlunun sonradan acze düşmesi (TBK m.182/f.3), fahiş görülen cezai şartın indirilmesi (TBK m. 98), bağışlayanın bağışlamadan dönmesi (TBK m. 295-296), bazı sürekli sözleşmelerde haklı nedenle fesih (TBK m.331- m.617), ürün kirasından kiracının kira bedelinden uygun bir miktar indirim hakkı (TBK m. 363) gösterilebilir.

Kira sözleşmelerine gelirsek, kira sözleşmesine olumlu veya olumsuz uyarlama hükmü konulması mümkündür. Kiraya veren veya kiracı ileride ortaya çıkacak durum değişikliğini önceden öngörebilir. Bu durumda ortaya çıkacak durum değişikliğine ilişkin sözleşmede uyarlamaya ilişkin hükümler koyabilir. Kira sözleşmesine olumlu veya olumsuz uyarlama hükmü konulması mümkündür. Kira sözleşmesine konulan uyarlama hükümleri ile taraflar sözleşmenin kurulması anındaki koşulların değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanacağı konusunda anlaşılabilir. Kiraya veren veya kiracı sözleşmeye olumlu uyarlama hükümleri koyabildiği gibi olumsuz uyarlama hükümleri de koyabilir. Bu halde taraflar sözleşmeye olumsuz uyarlama hükmü koyarak sözleşmenin değişen şartlar karşısında uyarlanmayacağını kararlaştırabilir. Ancak Yargıtay bazı hallerde sözleşmede kararlaştırılan edimin ifasının ağırlaşmış olması karşısında sözleşmede bulunan uyarlama hükümlerine dayanmanın hakkın kötüye kullanılması sayılacağını kabul etmiştir. Dolayısıyla kira sözleşmesine olumlu veya olumsuz uyarlama hükmü konulması halinde bu hükümlerin de dikkate alınarak uyarlama yapılması gerektiğini düşünüyoruz.

---

<sup>634</sup> Arat, s. 132; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 273; Gökyayla, Eser Sözleşmesi, s. 231-232; Gümüş Kira Sözleşmesi, s. 87; Kaplan, s. 142; Yavuz/Acar/Özen, s. 566; Yılmaz, s. 159.

## V. UYARLAMA DAVASI

### A. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde aranan şartlar gerçekleştiğinde sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin sonuçlar yine aynı maddede düzenlenmiştir. Buna göre, aşırı ifa güçlüğüne dayanan taraf, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Hükümde öncelikle sözleşmenin uyarlanması gerektiği, uyarlamanın mümkün olmaması halinde sözleşmenin sona erdirilmesi benimsenmiştir.

### B. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ HÂKİMDEN TALEP EDİLMESİ

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinin lafzına bakıldığında, sözleşmenin uyarlanmasının mutlaka hâkimden istenmesinin gerekip gerekmediği tartışma konusu olmuştur.

Doktrinde bir görüşe göre<sup>635</sup>, sözleşmenin uyarlanması yenilik doğuran bir haktır ve mutlaka hâkimden istenmesi şart değildir. Zira TBK m. 138 hükmünde iki sonuç öngörülmüştür. Bunlardan biri sözleşmenin uyarlanması diğeri sözleşmenin sona erdirilmesidir. Sözleşmeden dönme yenilik doğuran haklardandır<sup>636</sup> ve bunun için mahkemede dava açılması zorunlu değildir. Bu açıdan bakıldığında TBK m. 138 hükmünün lafzından sözleşmenin uyarlanmasının hâkimden istenebileceği, sözleşmeden dönme için böyle bir zorunluluğun olmadığı anlaşılmaktadır. Nitekim TBK m. 138 hükmünün sonuçlarının birbirinden farklı hukuki nitelikte olduğunun kabul edilmesinin çelişkili olduğu ifade edilmiştir.<sup>637</sup> Yine sözleşmeden dönme sonucu sözleşmenin uyarlanmasından daha ağır niteliktedir. Sözleşmeden dönme hakkı mahkeme önüne getirilmeden kullanılabilirken, sözleşmenin uyarlanmasının hâkimden istenmesi zıtlık

<sup>635</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 346; Nomer, s. 356; Topuz, s. 328.

<sup>636</sup> Antalya, s. 283; Buz, Vedat, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, 1998 Baskıdan Tıpkı Basım, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014 (Sözleşmeden Dönme), s. 74; Eren, Genel Hükümler, s. 1148; Oğuzman/Barlas, s. 163; Serozan, Rona, Sözleşmeden Dönme, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007 (Sözleşmeden Dönme), s. 43; Oğuzman/Öz, s. 570; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 964.

<sup>637</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137.

olarak değerlendirilmektedir.<sup>638</sup> Bu görüşe göre TBK m. 138’de düzenlenen iki sonuç arasında kökten bir farklılık bulunmamaktadır. Sözleşmeden dönme aslında sözleşmenin uyarlanmasının en ağır şeklidir. Keza sözleşmeden dönme “sıfıra uyarlama” olarak tanımlanmıştır.<sup>639</sup> Ayrıca bu görüşe gerekçe olarak TBK m. 480/f.2 hükmünün gerekçesi de gösterilmektedir. Zira hükmün gerekçesinde uyarlama hakkının mutlaka dava yoluyla kullanılması zorunlu olmayan yenilik doğuran hak olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle sözleşmenin uyarlanmasının yenilik doğuran hak olduğu ve mutlaka hâkimden talep edilmesinin zorunlu olmadığı kabul edilmektedir.

Bu konuda doktrinde diğer görüşe göre<sup>640</sup> ise, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması hâkimden istenmelidir. Bu görüşe göre, sözleşme tarafları mahkemeye başvurarak sözleşmenin uyarlanmasını isteyebilir. Hâkim, durumun özelliğini göz önünde tutarak sözleşmenin uyarlanmasına karar verebilir. Bu görüşe göre, tarafların sözleşmenin uyarlanması konusunda bir yetkisi bulunmamaktadır. Sözleşmenin uyarlanması ancak hâkim kararıyla mümkündür.

Kanaatimizce de TBK’nın 138. maddesinde yer alan, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasının hâkimden istenebileceği yönündeki düzenleme karşısında, aşırı ifa güçlüğüne düşen taraf tek taraflı irade beyanı ile uyarlama yapamaz. Sözleşmenin uyarlanmasını hâkimden istemek zorundadır. Zira TBK’nın 138. maddesinde sözleşmenin uyarlanması konusunda objektif kriterler getirilmemiştir. Bununla birlikte aşırı ifa güçlüğü’nün şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği taraflar arasında sorun olabilir. Bu nedenle sözleşmenin uyarlanmasının hâkimden talep edilmesi gerekir. Ancak hâkim uyarlamanın mümkün olmadığını kabul ederse, aşırı ifa güçlüğüne dayanan taraf sözleşmeden dönme veya sözleşmenin feshi hakkını kendisi kullanabilir.

Kira sözleşmesinde kiraya veren, sözleşmeyi fesheden kiracının aşırı ifa güçlüğü içinde olmadığı ve feshin geçersiz olduğunu ileri sürerek aynen ifa davası açabilir. Bu durumda hâkim TBK m. 138’de aranan şartların oluşmadığına kanaat getirirse, feshin

<sup>638</sup> Atamer, Yeşim M., “Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 6, Mayıs 2006, s. 16.

<sup>639</sup> Fikentscher, Wolfrang, Die Geschäftsgrundlage als Frage des Vertragsrisikos, Münih, 1971, s. 107; naklen Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137.

<sup>640</sup> Akyol, Dürüstlük Kuralı, s. 92-93; Antalya, s. 281; Aydemir, s. 284; Başbuğ, Aydın, İş Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Beta Yayınevi, İstanbul, 2007, s. 108; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 14-15; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 30; Eren, Genel Hükümler, s. 506; Kaplan, s. 146; Oğuzman/Öz, s. 569; Ural Çınar, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 131.

geçersizliğine karar verecektir. Dolayısıyla kiracı ödemediği kira bedelleri için temerrüde düşecek ve bunun sonuçlarına katlanacaktır. Bu nedenle kiracının zor durumda kalmaması açısından, kira sözleşmesinin feshinden önce sözleşmenin uyarlanması talebi ile dava açması gerekir. Hâkim tarafından uyarlamanın mümkün olmadığına kanaat getirilirse, kira sözleşmesini bizzat feshedebilir.<sup>641</sup>

### C. UYARLAMA DAVASININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Uyarlama davasının hukuki niteliği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe<sup>642</sup> göre, uyarlama hakkı yenilik doğuran bir hak olup mahkeme dışında da kullanılabilir. Olağanüstü durumlar karşısında uyarlama talep eden taraf, yenilik doğuran beyanda bulunmadan uyarlama davası açmış ise, dava dilekçesinin tebliği ile uyarlama hakkı kullanılmış olur. Bu durumda hâkimin vereceği karar tespit hükmünden ibarettir. Buna karşılık diğer bir görüş<sup>643</sup> ise, uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olduğunu kabul etmekle beraber sözleşmenin uyarlanmasının dava açılması suretiyle talep edilmesi halinde mahkemece verilecek kararın inşai nitelikte olduğunu ifade etmektedir. Kanaatimizce sözleşmenin uyarlanması hakkı, hâkimden istenilmesi zorunlu olan yenilik doğuran bir haktır. Dolayısıyla hâkim tarafından verilecek uyarlama kararı da inşai niteliktedir.

Doktrinde uyarlama hakkının kullanılmadan alacaklının ifa davası açması ve uyarlama hakkı sahibinin aşırı ifa güçlüğüne savuma olarak ileri sürmesinin mümkün olduğu kabul edilmektedir.<sup>644</sup> Ancak aşırı ifa güçlüğüne dayanan tarafın bu savunmasının hukuki niteliği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe<sup>645</sup> göre, aşırı ifa güçlüğüne yönelik savunmasının defî olarak nitelendirilmesi gerekir. Bu görüşe göre, davaya cevap süresi içinde bu hakkın kullanılması gerekir. Hâkim kendiliğinden bu hususu dikkate alamaz. Diğer görüş<sup>646</sup> ise, aşırı ifa güçlüğüne temelinin dürüstlük kuralı olduğunu ve dürüstlük kuralının bir itiraz olması nedeniyle

---

<sup>641</sup> Ural Çınar, s. 132.

<sup>642</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 402; Buz, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005 (Yenilik Doğuran Haklar), s. 84; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 514; Nomer, s. 356.

<sup>643</sup> Antalya, s. 281; Gürsoy, s. 185; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; İncoğlu, Cilt II, s. 174.

<sup>644</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 401.

<sup>645</sup> Arat, s. 177-178.

<sup>646</sup> Dural, s. 32-33.

uyarlama talep eden tarafın bu yöndeki savunmasını defi olarak nitelendirmenin yerinde olmadığını ifade etmiştir. Bu konuda bir diğer görüş<sup>647</sup> de uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olduğunu ve yenilik doğuran hakların kullanıldıkları takdirde hukuki sonuçlarını doğurduğunu ifade etmektedir. Bu görüşe göre, bir yenilik doğuran hakkın varlığını defi olarak ileri sürerek ifadan kaçınmak mümkün değildir. Dolayısıyla uyarlama talep eden taraf, uyarlama hakkını sadece defi yoluyla ileri sürmemeli, uyarlama hakkını karşı tarafa yöneltilecek bir beyanla kullanmalıdır. Uyarlama hakkının cevap dilekçesinde kullanılması durumunda yenilik doğuran bu hak, cevap dilekçesinin karşı tarafa tebliğ edilmesi ile kullanılmış sayılır. Uyarlama hakkı kullanılmamışsa, uyuşmazlık hâkim önüne geldiğinde, hâkim bunu kendiliğinden inceleyemez. Bizim de katıldığımız bir diğer görüş<sup>648</sup> ise, sözleşmenin uyarlanması savunma olarak ileri sürülebileceğini kabul etmekle birlikte öncesinde hâkimden uyarlamanın talep edilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Zira TBK m. 138 uyarınca, sözleşmenin uyarlanması hâkimden talep edilmesi gerekir.

#### **D. UYARLAMA DAVASININ TARAFLARI**

Türk Borçlar Kanunu’nun 138. maddesinin lafzına bakıldığında sözleşmenin uyarlanması hakkının sadece borçluya ait olduğu anlaşılabılır. Ancak değişen koşullar nedeniyle mağdur olan taraf borçlu olabileceği gibi alacaklı da olabilir. Türk hukukunda sözleşmenin uyarlanması alacaklı tarafından da talep edilebileceği kabul edildiğinden hükümdeki “borçlu” ifadesinin yerinde olmadığı ve “borçlu” ifadesinin yerine “mağdur” ifadesinin kullanılmasının daha doğru olacağı ifade edilmiştir.<sup>649</sup>

Kira sözleşmelerinin uyarlanması bakımından uyarlama talepleri genellikle kiracı tarafından gündeme getirilmiş olsa da kiraya verenlerin uyarlama talep etmeleri mümkündür.<sup>650</sup> Her ne kadar hükümde borçlu ifadesine yer verilmiş olsa da kiraya veren tarafından uyarlama talep edilmesine engel bulunmamaktadır.<sup>651</sup> Hatta kira bedelinin uyarlanması konusunda Yargıtay tarafından verilen ilk karar kiraya veren

<sup>647</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 402; Buz, Yenilik Doğuran Haklar, s. 251-252.

<sup>648</sup> Antalya, s. 283.

<sup>649</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 366; İnceoğlu, Cilt II, s. 165.

<sup>650</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 367; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 29-35.

<sup>651</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 165.

lehinedir.<sup>652</sup> Kira bedelinin uyarlanması, kiracı açısından genelde dövize endeksli kira sözleşmesinde yabancı para da yaşanan olağanüstü değişikliklerden kaynaklanmaktadır. Kiraya veren açısından ise, uzun süreli kira sözleşmesinde kiralanan yerin değerinin önceden öngörülemeyen olağanüstü bir nedenle artmasından kaynaklanmaktadır.<sup>653</sup>

## **E. SÖZLEŞMENİN YENİDEN MÜZAKERESİNİN TARAFLAR İÇİN ZORUNLU OLUP OLMADIĞI**

Sözleşmenin uyarlanması konusunda kabul edilen sonuçlardan biri de sözleşmenin yeniden müzakeresidir. Özellikle Avrupa sözleşme hukukunda sözleşmenin yeniden müzakeresi ile ilgili hükümler mevcuttur.<sup>654</sup>

TBK'nın 138. maddesinde sözleşmenin yeniden müzakeresi ile ilgili hüküm bulunmamaktadır. Yargıtay kararlarına bakıldığında da sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi gerektiğine yönelik bir karar bulunmamaktadır.<sup>655</sup>

Doktrinde *Gürsoy*<sup>656</sup>, olağanüstü durum değişikliği sonucunda mağdur olduğunu iddia eden tarafın, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin yenilik doğuran hakkı kullanmadan önce karşı tarafa bir uzlaşma telifinde bulunması gerektiğini ifade etmiştir. Ancak uzlaşma talebinin reddedileceğinin kesin olduğu hallerde veya uzlaşmanın mümkün olmayacak kadar ifanın ağırlaşmış olması halinde, mağdur tarafın bu bildirimde bulunmamasının mazur görülebileceği ifade edilmiştir.

Bu konuda *Baysal*<sup>657</sup>, TBK m. 138 hükmünün yeniden müzakereyi dışlamadığını ifade etmektedir. Yazar, bu konuda bir kanun boşluğu bulunduğunu ve bu boşluğun dürüstlük kuralı uyarınca yeniden müzakere ödevinin varlığının kabul edilmesi ile doldurulması gerektiğini ifade etmektedir. Zira yeniden müzakerede bulunmak dürüstlük kuralının sonucudur. TBK m. 138 hükmünün temeli dürüstlük kuralı oluşturduğundan, tarafların yeniden müzakerede bulunması gerekir. Buna göre, sözleşmenin uyarlanmasını isteyen tarafın ortaya çıkan olağanüstü durumu ve olağanüstü durumun sözleşmeye etkisini karşı tarafa bildirmesi gerekir. Bu bildirim

<sup>652</sup> Y. 13. HD. 12.02.1981 T. 1981/147 E. 1981/932 K. (Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 29).

<sup>653</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 82; İnceoğlu, Cilt II, s. 16.

<sup>654</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 329-340; Atamer, Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları, s. 463 vd.

<sup>655</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 141.

<sup>656</sup> Gürsoy, s. 173.

<sup>657</sup> Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 142.

sözleşmenin yeniden müzakeresine yönelik daveti de kapsamalıdır. Sözleşmenin karşı tarafının müzakere görüşmelerine olumlu bakmaması veya bu müzakerelerden sonuç alınamayacağına açık olması halinde, uyarılama talep eden tarafça ödevin yerine getirildiğinin kabul edilmesi gerekir. Ayrıca yeniden müzakere ödevinin yerine getirilmiş sayılabilmesi için müzakerelerin dürüstlük kuralı temelinde devam etmesi gerekir. Uyarılama hakkı sahibi bu konuda elinden geleni yapmalıdır. Yazar, yeniden müzakere ödevinin yerine getirilmesini sözleşmenin uyarlanmasının bir şartı olarak kabul etmektedir. Yeniden müzakere ödevinin yerine getirilmemesi halinde sözleşmenin uyarlanması hakkının kullanılmaması gerektiği ifade edilmektedir.

Bununla birlikte doktrinde<sup>658</sup>, sözleşmenin uyarlanması için karşı tarafa bir bildirim yapılmasının dürüstlük kuralı gereği olduğu ifade edilmektedir. Kanaatimizce de uyarılama davası açılmadan önce sözleşme taraflarının yeniden müzakerede bulunması dürüstlük kuralının gereğidir. Ancak bu ödevin yerine getirilmemesi halinde, uyarılama hakkının kullanılamaması gibi ağır sonuçlara bağlanması gerektiği görüşüne katılmıyoruz.

## **F. UYARLAMA DAVASININ AÇILMA ZAMANI**

Kira bedelinin belirlenmesi davasından farklı olarak uyarılama davasının açılma zamanı ile ilgili Türk Borçlar Kanunu'nda bir hüküm bulunmamaktadır. Uyarılama davası olağanüstü durumun ortaya çıkmasından sonra herhangi bir zamanda açılabilir.<sup>659</sup> Buna karşılık olarak doktrinde olağanüstü durumun ortaya çıkmasından itibaren uzun bir süre geçmeden uyarılama davasının açılması gerektiği belirtilmiştir.<sup>660</sup> Zira bu durumda ifanın beklenemez olmadığının kabul edilmesi gerekir. *İnceoğlu* da bu görüşe katılmakla birlikte bu konuda değerlendirme yapılırken katı yaklaşımlardan sakınmak gerektiğini ifade etmektedir. Özellikle kiracının dava açmadan önce kiraya verenle uzlaşma yolları denemesi ve uzlaşma sağlanamaması halinde belli bir süre geçmektedir.

<sup>658</sup> *Antalya*, sözleşmenin uyarlanması için tarafların görüşebileceğini ancak alacaklının borçlu ile görüşme yükümlülüğü bulunmadığını ifade etmektedir. (Antalya, s. 281); Arat, s. 174; Başbuğ, s. 36; Erman, s. 89; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 313; Ural Çınar, s. 131.

<sup>659</sup> *İnceoğlu*, Cilt II, s. 174; Zevkliler/Gökyayla, s. 236.

<sup>660</sup> Aydemir, s. 242; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88.



Yazar, uzlaşma amacıyla geçirilen bu süre göz önüne alındığında iyiniyetli kiracıların cezalandırılmaması gerektiğini ifade etmiştir.<sup>661</sup>

Sözleşmenin sona ermesinin ardından geçmiş dönemler için uyarlama davası açılıp açılmayacağının da üzerinde durulması gerekir. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce uyarlama davası Yargıtay uygulamalarıyla hukukumuzda yer edinmiştir. Bu konuda Yargıtay, uyarlamanın ancak ileriye etkili olabileceğini kabul etmiştir.<sup>662</sup> Ancak TBK m. 138 hükmünde aşırı ifa güçlüğünden doğan hakların saklı tutularak ifa yapılabilmesini kabul etmiştir. Hükümle birlikte uyarlama davasının geriye etkili olabileceği kabul edilmiştir.<sup>663</sup> Buna karşılık doktrinde bir görüş<sup>664</sup>, TBK m. 138 hükmüne rağmen sözleşmenin sona ermesinden sonra uyarlamanın mümkün olmadığını kabul etmektedir. Bunun tek istisnasının uyarlama davasının açıldıktan sonra sözleşmenin sona ermesi olduğu ifade edilmektedir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe<sup>665</sup> göre ise, TBK m. 138'in tanıdığı imkân karşısında bu görüşe katılmak mümkün değildir. Buna göre aşırı ifa güçlüğünden doğan hakların saklı tutularak ifa edilmesi halinde, sözleşmenin feshinden sonra da geriye etkili olarak uyarlama davası açmak mümkündür.

## **G. UYARLAMA KARARI**

### **1. Sözleşmenin Uyarlanması**

#### **a. Genel Olarak**

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde, olağanüstü durum değişikliği sonucu mağdur olan tarafa hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, uyarlamanın mümkün olmaması halinde sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır.

---

<sup>661</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 175.

<sup>662</sup> Y. 13. HD, 26.05.1997 T. 1997/2353 E. 1997/4833 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 18.11.2017).

<sup>663</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 175.

<sup>664</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90.

<sup>665</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 175.

Hükümde sözleşmenin uyarlanmasına öncelik verilmiş, sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmaması halinde sözleşmenin sona erdirilebileceği kabul edilmiştir.<sup>666</sup>

TBK m. 138 hükmünün dayanağı dürüstlük kuralıdır. Bu nedenle ortaya çıkan durum değişiklikleri ile sonuç arasında ölçülülük ilkesinin dikkate alınması ve sözleşmeye ölçülü bir müdahale yapılması gerekir Bu da sözleşmeyi sona erdirmeden önce sözleşmenin uyarlanmasının denenmesi ile mümkündür.<sup>667</sup>

TBK'nın 138. maddesinde aşırı ifa güçlüğüne düşen tarafa tanınan bu hak seçimlik nitelikte değildir. Aşırı ifa güçlüğüne düşen tarafa tanınan haklardan öncelikli uygulanması gereken sözleşmenin uyarlanmasıdır. Somut olayda TBK m. 138 hükmünde belirtilen şartların bulunmasına rağmen sözleşmenin uyarlanması menfaatler dengesine uygun olmayabilir. Sözleşmenin uyarlanması halinde yeni mali yükler getirmesi veya sözleşmenin süresinde farklılık yaratması halinde, uyarlama talebine muhatap olan tarafın sözleşmenin kurulduğu sırada bunları bilseydi sözleşme yapmayacağını anlaşıldığı hallerde sözleşmeden dönmeye karar verilebilir.<sup>668</sup>

Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce doktrinde bir görüş<sup>669</sup>, sözleşmenin uyarlanmasının öncelikli olarak uygulanması gerektiğini kabul etmiştir. Buna karşılık diğer görüş<sup>670</sup>, sözleşmenin uyarlanması ile sözleşmenin sona erdirilmesi arasında bir öncelik durumunu kabul etmemekteydi. Somut olayın özelliklerine göre bu yollardan birinin seçilmesi gerektiği kabul ediliyordu. TBK m. 138 hükmü de birinci görüş doğrultusunda kaleme alınmış ve sözleşmenin uyarlanmasına öncelik tanımıştır.

Sözleşmenin uyarlanması çeşitli şekillerde olabilir. Alacak veya borç miktarının uyarlanmasıyla olağanüstü durumların sözleşmeye olumsuz etkisi engellenebilir. Sözleşmenin uyarlanması, edimin konusunun değiştirilmesi, edimin yükseltilmesi veya azaltılması şeklinde de kendini gösterebilir. Sözleşmenin asli ya da yan edimlerinin değiştirilmesi suretiyle de uyarlama mümkündür. Örneğin, muacceliyet tarihinin ertelenmesi, faiz hükmünün silinmesi vb. örnek olarak gösterilebilir.<sup>671</sup>

<sup>666</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 372; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 28; Eren, Genel Hükümler, s. 508; İnceoğlu, Cilt II, s. 173; Nomer, s. 356; Oğuzman/Öz, s. 569-570; Serozan, İfa, s. 272; Zevkliler/Gökyayla, s. 241.

<sup>667</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 374.

<sup>668</sup> Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 345.

<sup>669</sup> Arat, s. 191; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 375; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 14-15; Erman, s. 111; Serozan, İfa, s. 272; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 375.

<sup>670</sup> Dural, s. 72; Kaplan, s. 147.

<sup>671</sup> Antalya, s. 282; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 375; Eren, Genel Hükümler, s. 504; Serozan, İfa, s. 272; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 313.

Hâkim sözleşmenin uyarlanması konusunda seçeceği yöntemde kural olarak serbesttir. Uyarlama talep eden tarafın istediği yöntemden farklı bir uyarlama yapması mümkündür. Hâkim taraflar arasındaki menfaat dengesini gözeterek, sözleşmenin amaç ve anlamına uygun olarak hakkaniyete göre sözleşmeyi uyarlamalıdır.<sup>672</sup>

Sözleşmenin uyarlanmasının amacı, olağanüstü durumlar karşısında mağdur olan tarafın mağduriyetini gidermektir. Sözleşmenin uyarlanmasında ölçülülük ilkesi gözetilmelidir. Sözleşmenin uyarlanması edimin indirilmesi şeklinde yapıldığında, bu indirimin edimin konusunu anlamsızlaştırmaması gerekir. Örneğin kira bedelinin artan enflasyon karşısında indirim yapılmak suretiyle uyarlanmasında kira bedelinin enflasyon oranının altında kalmamasına dikkat edilmelidir.<sup>673</sup> Uygulamada en çok görülen uyarlama ise taraflardan birinin ediminin yükseltilmesi veya düşürülmesidir.

Sözleşmenin uyarlanmasından sonra, hükümleri değiştirilmiş sözleşmenin eski sözleşmenin devamı sayılıp sayılmadığı konusu üzerinde durmak gerekir. Sözleşmenin taraflarının bu konuda bir yenileme iradesinin olmadığı durumlarda yenilemeden bahsetmek mümkün değildir. Aynı sözleşme ilişkisi devam etmektedir. Yenileme ancak tarafların anlaşması ile mümkündür. Tarafların bu konuda bir iradesinin olmadığı durumlarda, sözleşmenin uyarlanması tarafların borcu sona erdirmeden değişiklik yapmak istedikleri kabul edilir (TBK m. 133/f.1).<sup>674</sup>

## **b. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması**

Kira sözleşmesinin uyarlanması konusunun uygulaması kira bedeline yöneliktir. Kira konusu yerin değişen koşullar sonucunda aşırı değerlendirilmesi halinde edimler arasında çıkan dengesizliğin kira bedelinin yükseltilerek giderilmesi kira sözleşmelerinde uyarlamaya örnektir. Ayrıca ülkemizde yaşanan ekonomik krizler nedeniyle Türk lirasının yabancı para karşısında aşırı değer kaybetmesi halinde, yabancı para üzerinden kararlaştırılan kira bedelinin hakkaniyete uygun bir miktara çekilmesi de sözleşmenin uyarlanmasına örnek olarak gösterilebilir.

Kira sözleşmelerinde uyarlamaya ilişkin olarak Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra sözleşmenin kira bedeli dışındaki diğer şartları hakkında

<sup>672</sup> Eren, Genel Hükümler, 507; Gümü, Kira Sözleşmesi, s. 90; Oğuzman/Öz, 568.

<sup>673</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 377.

<sup>674</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 379.

uyarlama kararı verilmesine hukuki bir engel bulunmamaktadır.<sup>675</sup> Hâkimin kira sözleşmesinin süresine ilişkin uyarlama kararı vermesi mümkündür. Bu konuda kira sözleşmesinin süresinin uzatılmasına veya kısaltılmasına ilişkin uyarlama kararı verebilir.<sup>676</sup>

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde Yargıtay, kira sözleşmelerinde uyarlamanın sadece kira bedeline ilişkin olabileceğini kabul etmiştir.<sup>677</sup> Yargıtay'ın bu tutumunu değiştirmesi beklenmektedir.<sup>678</sup> Ancak Yargıtay yakın tarihli bir kararında kira sözleşmesinde kararlaştırılan artış şartında uyarlama yapılamayacağını belirtmiştir.<sup>679</sup>

Kira sözleşmesinin diğer hükümlerinin uyarlanması önünde hukuki engel bulunmasa da uygulamada kira sözleşmelerinin uyarlanması kira bedeline ilişkindir. Hâkimin sözleşme şartları ile olağanüstü koşulları birlikte değerlendirerek, tarafların amacına, edimler arasındaki dengeyi de gözeterek dürüstlük kuralına ve hakkaniyete uygun bir kira bedeli belirlemesi gerekir. Bir tarafın zararına olacak şekilde uyarlama kararı verilemez.<sup>680</sup> Bununla birlikte uyarlama talep eden taraf uyarlamanın sözleşmenin hangi koşullarında yapılması gerektiğini hâkime bildirirse dahi, hâkimin sözleşmenin talep edilenler dışındaki koşullarında da uyarlama yapabileceği kabul edilmektedir.<sup>681</sup>

Bazı durumlarda önceden öngörülemeyen değişiklik süreyle sınırlı olabilir. Bu konuda sözleşmenin zamanla sınırlı olarak uyarlanmasında hukuki bir engel bulunmamaktadır. Bu durumda, sonradan ortaya çıkan durum değişikliğinin geçici süreyle olması halinde, edimlerin bu olayın ortadan kalkması anına kadar uyarlanması gerekir. Örneğin, işlek bir caddede yüksek fiyatla kiralanan işyeri, bu caddede yapılan yol çalışmaları nedeniyle zarar etmişse ve ödediği yüksek kira bedeline oranlandığında karı düşmüşse, yol çalışmalarının bitmesine kadar kira bedelinin başlangıçtaki kira bedeli ile kar arasındaki oran üzerinden uyarlanması gerekir.<sup>682</sup>

Kira bedellerinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması halinde kira bedelinin uyarlanması konusunda Yargıtay bazı ölçütler ortaya koymuştur. Yargıtay Hukuk Genel

<sup>675</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90; İnceoğlu, Cilt II, s. 175; Yavuz/Acar/Özen, s. 279.

<sup>676</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 176.

<sup>677</sup> YHGK 20.10.2004 T. 2004/6-434 E. 2004/564 K; Y. 13. HD. 25.10.2002 T. 2002/9006 E. 2002/11243 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017); Y. 11. HD. 21.02.2002 T. 10788 E. 2578 K. (Yargıtay Kararları Dergisi, 2004, C. 30, S. 2, s. 230-232).

<sup>678</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90; İnceoğlu, Cilt II, s. 176.

<sup>679</sup> Y. 3. HD. 19.06.2017 T. 2017/6433 E. 2017/10426 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>680</sup> Ertürk, s. 445; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90; İnceoğlu, Cilt II, s. 176.

<sup>681</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; Ural Çınar, s. 135.

<sup>682</sup> Antalya, s. 282; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 377.

Kurulu kararında<sup>683</sup> “sözleşmenin kurulduğu günden dava tarihine kadar geçen süre içinde, ülkemizin yerleşmiş ekonomik koşullarının etkisiyle sözleşmedeki yabancı paranın (dövizin) Türk parası karşısında normal artışlarla ulaşması gereken değeri bulunmalı, bulunan bu değer sözleşme gereği kiralayan yararına kabul edilmeli, daha sonra 2001 yılı Şubat ayında başlayan ve aralıksız şiddetini artıran umulanın üstündeki dolardaki artış ve buna bağlı ekonomik krizin tabii sonucu ortaya çıkan, sözleşmedeki yabancı paranın Türk parası karşısındaki dava tarihi itibarıyla değer artışı tespit edilmeli, böylece belirlenecek iki değer arasındaki farklılık miktarı, sözleşmedeki özel hükümler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar ile somut olayda görülebilen objektif etkenlerle karşılaştırılıp, değerlendirilmeli, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde, kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağı belirlenmeli, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyi niyet, hak ve nesafet (MK Md. 4, 2/1) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde yine yabancı para olarak uyarlanmalıdır.” şeklinde ifade ederek yabancı para üzerinden belirlenen kira bedeline ilişkin uyarlama davasında dikkat edilmesi gereken kriterleri ortaya koymuştur. Yargıtay, yabancı para üzerinden belirlenen kira bedelinin uyarlanırken yabancı paranın Türk parası karşısında gösterdiği değer artış oranının dikkate alınması gerektiğini ifade etmiştir.

Bununla birlikte Yargıtay kararlarında, kira bedelinin uyarlama davalarında nasıl bir yol izlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Yargıtay, öncelikle kiralanan yerin kullanım alanı, niteliği, kullanma alanı, bölgede kira bedelini etkileyecek normalin üstünde imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikleri, emsal kira bedelleri, vergi ve amortisman giderlerindeki artışların uzman bilirkişilerce keşif yapılarak araştırılıp değerlendirilmesi gerektiğini kabul etmiştir. Bu değerlendirme sonucunda işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki menfaat dengesinin uyarlama talep eden aleyhine katlanılamayacak derecede bozulduğunun kabul edilmesi halinde, kiracının sorumlu olacağı kira bedelinin belirlenmesi gerekir. Sonuçta sözleşmedeki kira bedeli tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet kurallarının elverdiği ölçüde uyarlanması gerekir. Aksi

<sup>683</sup> YHGK 15.10.2003 T. 2003/13-599 E. 2003/599 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

durumda davanın reddine karar verilmesi gerekir. Nitekim kararda bunun dayanakları belirtilmelidir.<sup>684</sup> Uyarlama şartlarının varlığı konusunda araştırma yapılmadan sadece kira bedelinin belirlenmesine yönelik esaslar gözetilerek hüküm kurulması doğru değildir. Kira bedelinin uyarlanması davasında hükme esas alınan bilirkişi raporunun uyarlama konusunda aranan şartlara uygun olması ve uyarlama yapılmasının gerekçelerini içermesi gerekir.<sup>685</sup>

Ayrıca Yargıtay enflasyon olgusu karşısında da sözleşmenin uyarlanmasını kabul etmekle birlikte bu konuda izlenmesi gereken yöntemi “*Mahkemeye yapılacak iş, resmi kurumlardan enflasyonun oran ve seyri araştırılmalı, bununla birlikte kiralananın kullanım sahası, nitelikleri, bulunduğu mevki, konumu, emsal kira paraları, sözleşmenin kurulduğu, davanın açıldığı tarih itibarıyla vergi ve amortisman giderleri, artış oranı ve diğer makul ve normal objektif etkenler yerinde uzman bilirkişiler aracılığıyla incelenmeli, böylece belirlenecek uygun durum baz kabul edilmeli, daha sonra hal ve şartların değişmesi nedeniyle kiracıya ne miktarda mükellefiyet yüklenebileceği tartışılmalı, kira parası tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hakkaniyet ve nesafet kurallarının elverdiği ölçüde ve düzeyde, aşırı olmayan, tahammül edilebilir bir seviyeye getirilmeli, sonuçta tüm dayanakları belirtilmiş, gerekçeli karar verilerek sözleşmedeki intibak boşluğu doldurulmalıdır.*”<sup>686</sup> şeklinde ifade etmiştir.

Kira bedelinin uyarlanması konusunda dikkat edilmesi gereken bir husus da kiracının kiralananı yaptığı faydalı ve zorunlu masrafların değerlendirilmesidir. Kiralananı yapılan masraflar kira bedelinin uyarlanması halinde değerlendirilir. Burada kiracı tarafından yapılan giderlerin uyarlamaya katkısı olup olmadığının belirlenmesi gerekir.<sup>687</sup> Bununla birlikte Yargıtay, yıllık kira bedelinin peşin alınması durumunda

<sup>684</sup> Y. 6. HD. 12.02.2005 T. 2014/14041 E. 2015/1323 K.; Y. 6. HD 16.12.2014 T. 2014/2720 E. 2014/14030 K.; Y. 6. HD. 13.04.2015 T. 2015/1405 E. 2015/3624 K.; Y. 6. HD. 30.09.2015 T. 2015/7857 E. 2015/7657 K.; Y. 6. HD. 17.06.2015 T. 2015/4410 E. 2015/6106 K.; Y. 6. HD. 23.03.2016 T. 2015/6627 E. 2016/2276 K.; Y. 3. HD. 07.03.2017 T. 2017/1622 E. 2017/2596 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>685</sup> Ertürk, s. 448; Y. 13. HD. 04.06.2004 T. 2004/5012 E. 2004/6006 K.; Y. 13.HD. 17.05.2001 T. 2001/4384 E. 2001/5327 K.; Y. 13. HD. 19.04.2001 T. 2001/3144 E. 2001/4167 K. (Ertürk, s. 525-545); Y. 6. HD. 07.11.2013 T. 2013/4537 E. 2013/15050 K.; Y. 13. HD. 20.04.2009 T. 2009/2290 E. 2009/5422 K.; Y. 6. HD. 07.04.2016 T. 2015/7802 E. 2016/2888 K.; Y. 3. HD. 26.01.2017 T. 2017/2267 E. 2017/679 K.; Y. 6. HD. 26.03.2014 T. 2013/14578 E. 2014/3787 K.; Y. 6. HD. 20.02.2014 T. 2014/1250 E. 2014/1852 K.; Y. 6. HD. 08.12.2015 T. 2015/6691 E. 2015/10804 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>686</sup> Y. 3. HD. 30.05.2012 T. 2012/8973 E. 2012/13817 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>687</sup> Y. 13. HD. 22.02.2001 T. 2001/1169 E. 2001/1891 K. (Ertürk, s. 541-544); YHGK 11.02.1998 T. 1998/13-14 E. 1998/87 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

kira bedelinin peşin alınmasının kiraya verene sağladığı ekonomik fayda ve yararların uyarlama yapılırken dikkate alınması gerektiğini kabul etmiştir. Kira bedelinin peşin alınması olgusunun işlem temelini çökmesi üzerinde yapacağı etkinin değerlendirilmesi gerekir.<sup>688</sup>

Yargıtay'ın 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde verdiği karardan hareketle, kira bedelinin uyarlanmasıyla sonra belirlenen miktarın kira bedeli olarak kabul edilmesi gerekir.<sup>689</sup> Dolayısıyla uzayan dönemlerde uyarlanan kira bedeli üzerinde TBK m. 344 hükmü uyarınca artış yapılması gerekir. Nitekim TBK m. 344/f.3 uyarınca rayiç bedelin belirlenmesi uyarlama kararının üzerinden beş yıl geçtikten sonra mümkündür.<sup>690</sup>

Ancak 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde Yargıtay bir kararında<sup>691</sup>, sözleşmedeki artış şartının kira bedeli ile ilgili olduğundan uyarlama davası açılmasıyla ortadan kalktığını kabul etmiştir. Bu bakımdan uyarlama kararı ile belirlenen ve kesinleşen miktar üzerinden bir artırma istenemez. Bu yöndeki isteklerin her dönem başında ancak kira bedelinin belirlenmesi davası ile sağlanması mümkündür. Yargıtay'ın bu kararını isabetli olmadığını düşünüyoruz. Zira kira sözleşmesi uyarlanarak yeni kira bedeli belirlendiğinde, artış şartına ilişkin bir uyarlama yapılmadıysa, artış şartında değişiklik olmaması gerekir. Dolayısıyla ilerleyen dönemlerde uzayan artış şartı ile kira bedelinin belirlenmesi gerekir.

Son olarak belirtmek gerekir ki, hâkim uyarlama davasında HMK m. 26 uyarınca tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır. Talepten fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Duruma göre talep sonucundan daha azına karar verebilir. Nitekim Yargıtay bir kararında kira bedelinin 70.000,00. USD olarak uyarlanması istenildiği halde mahkemece 73.000,00. USD'na hükmedilmesini doğru bulmamıştır.<sup>692</sup> Bununla birlikte aylık kira bedelinin brüt olarak uyarlanması gerekir. Ayrıca hangi tarihten itibaren uyarlama yapılacağını açıkça kararda göstermelidir.<sup>693</sup>

<sup>688</sup> Y. 13. HD. 06.07.1994 T. 1994/4296 E. 1994/6886 K. (Ertürk, s. 482-486); Y. 13. HD. 30.06.1994 T. 1994/5850 E. 1994/6883 K.; Y. 13. HD. 10.03.1997 T. 1997/1202 E. 1997/1901 K.; Y. 13. HD. 08.07.1997 T. 1997/4573 E. 1997/6354 K. (Ertürk, s. 514-524); Y. 13. HD. 30.03.1995 T. 1995/3221 E. 1995/3147 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>689</sup> YHGK 20.10.2004 T. 2004/6-434 E. 2004/564 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>690</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 176.

<sup>691</sup> Y. 6. HD. 24.06.1998 T. 1998/5606 E. 1998/5641 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 18.11.2017).

<sup>692</sup> Y. 6. HD. 25.12.2014 T. 2014/10396 E. 2014/14589 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017); Ural Çınar, s. 135.

<sup>693</sup> Y. 6. HD. 30.06.2015 T. 2015/4450 E. 2015/6636 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

## 2. Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

### a. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesindeki şartların oluşması halinde bu şartlara bağlanan diğer sonuç sözleşmenin sona erdirilmesidir. TBK m. 138 hükmü uyarınca sözleşmenin sona erdirilebilmesi için uyarılamanın sözleşmenin amacına uygun olmaması veya mümkün olmaması gerekir. Sözleşmenin sona erdirilmesi, sözleşmeden dönme veya sözleşmenin feshi şeklinde kendini gösterir.<sup>694</sup>

Sözleşmenin sona erdirilmesi için sözleşmenin uyarlanması halinde de ifanın mağdur taraftan beklenilememesi gerekir. Bu açıdan bakıldığında TBK m. 138'de aranan ifanın beklenemezliği şartı<sup>695</sup>, hükümde öngörülen sonuçlar bakımından da önem taşımaktadır.<sup>696</sup> Ayrıca sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu hallerde tarafların iradesi sözleşmenin sona erdirilmesine yönelik ise bu durumda da sözleşmenin sona erdirilmesi gerekir.<sup>697</sup> Ancak uyarılama talep eden tarafın, sadece sözleşmenin uyarlanmasını talep etmesi halinde TBK m. 138'de aranan şartlar bulunmuyorsa, hâkim sözleşmeden dönme karar veremez.<sup>698</sup> Taraflardan birinin sözleşmenin uyarlanmasını isterken diğerinin sözleşmenin sona erdirilmesini istemesi halinde hâkimin öncelikle sözleşmeyi uyarlamaya çalışması gerekir.<sup>699</sup>

TBK m. 138 hükmü uyarınca sözleşmenin sona erdirilmesi için iki şartın arandığını söylemek yanlış olmayacaktır. Bunlardan biri TBK m. 138'de aranan şartların gerçekleşmiş olmasıdır. İkincisi ise, sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmaması, sözleşmenin amacına aykırı olması ya da taraf iradelerinden sözleşmenin uyarlanmasını istemediklerinin anlaşılmasıdır. Bu şartların varlığı halinde TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin sona erdirilmesi mümkündür. Sözleşmenin sona erdirilmesi sürekli sözleşmelerde sözleşmenin feshi olarak kendini gösterir. TBK m. 138/f.1c.2'de

<sup>694</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 380; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 30; İncooğlu, Cilt II, s. 177; Serozan, İfa, s. 272; Zevkliler/Gökyayla, s. 241.

<sup>695</sup> İfanın beklenemezliği şartı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, IV, D, 4.

<sup>696</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 380.

<sup>697</sup> Dural, s. 73; Erman, s. 116; Gülekli, s. 65.

<sup>698</sup> Antalya, s. 283; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 31; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 345.

<sup>699</sup> Arat, s. 194-195; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 380.



de sürekli edimli sözleşmelerde kural olarak dönme yerine fesih hakkının kullanılacağı belirtilmiştir.<sup>700</sup>

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesindeki şartlar oluştuğunda, sözleşmenin uyarlanması somut olayın özellikleri nazara alındığında mümkün olmayabilir. Bu durumda sözleşmeden dönme yolunun kullanılması gerekir. Sözleşmeden dönme, uyarlamanın en ağır şekli olup bu durum “sıfıra uyarlama” olarak kabul edilmektedir.<sup>701</sup> Bu nedenle aşırı ifa güçlüğü'nün şartları oluştuğunda sözleşmeden dönme son çare olarak uygulanmalıdır.<sup>702</sup> Sözleşmenin uyarlanması yoluyla sözleşmedeki risk dağılımı taraflar arasında adil olarak yapılamıyorsa sözleşmeden dönme yoluna başvurulması gerekir.<sup>703</sup>

TBK'nın 138. maddesi uyarınca sözleşmeden dönülmesi halinde, sözleşmeden dönmenin hüküm ve sonuçları da önemlidir. Sözleşmeden dönme ile birlikte henüz ifa edilmemiş asli ve yan edimler sona erer.<sup>704</sup> Bu konuda ifa edilmiş edimlerin iadesi noktasında doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe<sup>705</sup> göre, ifa edilmiş edimlerin iadesini sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak talep etmek gerekir. Dolayısıyla sözleşmenin sona erdirilmesi söz konusu olduğunda, sözleşmeden dönmeye ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması, geçmişe etkili bir sona erme sebebi olarak tarafların ifa ettikleri edimleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep etmeleri gerekir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre<sup>706</sup> ise, sözleşmeden dönme ile sözleşmenin içeriği tersine dönmektedir. Bu durumda ifa edilen edimlerin geri verilmesi gerekir. İfa edilmemiş edimlerin ise, sürekli defa hakkıyla engellenmesi mümkündür. İfa edilmiş edimler doğrudan doğruya sözleşmeden kaynaklanan iade talebiyle istenir.

<sup>700</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 380; Gülekli, s. 66; Oğuzman/Öz, s. 570.

<sup>701</sup> Fikentscher, Wolfrang, Die Geschäftsgrundlage als Frage des Vertragsrisikos, Münih, 1971, s. 107; naklen Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137.

<sup>702</sup> Serozan, İfa, s. 272.

<sup>703</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 380; Dural, s. 72-73; Gülekli, s. 66.

<sup>704</sup> Buz, Sözleşmeden Dönme, s. 145 vd.

<sup>705</sup> Oğuzman/Öz, s. 569; Öz, Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme- Borçlar Kanunu 61-66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990, s. 105; Reisoğlu, Seza, Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Ankara, 1961, s. 36; Tandoğan, Haluk, Türk Mesuliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mesuliyet), 1961 Yılı Birinci Basıdan Tıpkı Bası Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 504.

<sup>706</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 38; Eren, Genel Hükümler, s. 1287; Hatemi, Hüseyin/Gökayla, K. Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 261; Seliçi, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1977, s. 208 vd.; Serozan, İfa, s. 236-237; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 73.

Sözleşmenin olağanüstü durumlar karşısında uyarlanması durumunda, yükümlülüğü azalan veya yükümlülükten kurtulan tarafın sözleşmenin karşı tarafının zararını karşılayacak bir bedel ödeyip ödemeyeceği hususu doktrinde tartışma konusu olmuştur. Türk Borçlar Kanunu uyarınca tazminatın doğabilmesi için tazminat borçlusunun kusurundan veya sözleşmeye aykırılığından bahsedilmesi gerekir.<sup>707</sup> Ayrıca tazminattan bahsedilmesi aşırı ifa güçlüğü hükmüne de ters düşmektedir. Zira tazminata hükmedilmesi ifanın tazminat yoluyla gerçekleştirilmesini sağlar. Bu durumda mağdur olan tarafa müspet veya menfi zararın tazmini gibi bir yük yüklendiğinde sözleşmenin uyarlanmasının bir anlamı kalmayacaktır.<sup>708</sup> Bu nedenle burada tazminat yerine menfaatler dengesini sağlamayı amaçlayan bir hakkaniyet veya denkleştirme bedelinden bahsedilmesi gerektiği ifade edilmektedir.<sup>709</sup> Aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi durumunda denkleştirme bedelinin ödenip ödenmeyeceği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur.

Doktrinde bir görüşe<sup>710</sup> göre, işlem temelinin çökmesi nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne bağlanan sonuç menfaatlerin denkleştirilmesidir. Sözleşmenin karşı tarafının zararının tazmini amaçlanmamaktadır. Sözleşmenin sona erdirilmesi sonucunda karşı tarafın çıkarlarının da dikkate alınarak borcundan kurtulan tarafı sözleşmenin diğer tarafına uygun bir miktar ödemesi gerektiği ifade edilmiştir. Ancak TBK m. 138 hükmünde bu konuda bir ibare bulunmamaktadır. Bu görüş, bu konuda kanunda bir boşluk olduğunu ve bu boşluğun denkleştirme bedelinin kabul edilmesi suretiyle doldurulması gerektiğini kabul etmektedir. Buna gerekçe olarak da TBK m. 331/f.2’de bu yönde bir düzenlemenin olduğu ve TBK m. 331 hükmünün<sup>711</sup> işlem temelinin çökmesinin özel bir uygulaması olduğu<sup>712</sup> gösterilmektedir. Dolayısıyla TBK m. 138 hükmü uyarınca sözleşmenin feshi halinde TBK m. 331/f.2 hükmünün kıyasen

<sup>707</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 252.

<sup>708</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 389.

<sup>709</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 389; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 32 Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 354-355.

<sup>710</sup> Aydemir, s. 284; Arat, s. 195; Alpagut, Gülsevil, Toplu İş Sözleşmesinde İşlem Temelinin Çökmesi, Kansu Matbaacılık, İstanbul, 2002, s. 43; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 390; Dural, s. 74; Gülekli, s. 67; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 345-355; Serozan, İfa, s. 273.

<sup>711</sup> **MADDE 331-** *Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.*

<sup>712</sup> Altınok Ormancı, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 98; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 266; İncoğlu, Cilt II, s. 200.

uygulanması gerektiği ifade edilmiştir. Sözleşmenin uyarlanması amacını edimler arasındaki dengeyi sağlamak olduğundan sözleşmenin sona erdirilmesi halinde karşı tarafın menfaatlerinin gözetilerek zararının bir şekilde giderilmesi gerektiği kabul edilmiştir. Denkleştirme bedeli olarak ödenecek paranın, karşı tarafın sözleşmenin ifa edileceğine güvenerek yaptığı masrafları karşılayacak düzeyde olmalıdır. Kazanç kaybı veya kaçırılan fırsatların denkleştirme bedeline dâhil edilmesine imkân bulunmamaktadır.<sup>713</sup> Ayrıca bu bedelin belirlenmesinde somut olayın özelliklerinin de dikkate alınması gerekir.<sup>714</sup>

Bizim de katıldığımız diğer görüşe<sup>715</sup> göre, bu durumda TBK m. 331/f.2 hükmünün kıyasen uygulanması mümkün değildir. Zira TBK'nın 138. maddesinde bu konuda bir boşluk bulunmamaktadır. TBK m. 331/f.2 hükmünde hâkimin, durum ve koşulları göz önünde tutarak olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlayacağı belirtilmiştir. Ancak TBK m. 138 hükmünde buna yönelik bir ibare bulunmadığından bu konuda bir boşluk bulunmadığı kanaatindeyiz. Ayrıca TBK m. 331/f.2 hükmünün kıyasen uygulanmasının mümkün olduğu kabul edildiğinde, TBK m. 331/f.2 hükmü boşa çıkarılmış olmaktadır. Diğer bir deyişle, TBK m. 331/f.2 hükmü yerine TBK m. 138 hükmünün uygulanması tercih edilecektir. Bu durumun da kanun koyucunun amacına aykırı olacağı açıktır.

Sözleşmeden dönme hakkı, hâkim kararına gerek olmaksızın sözleşme şartları aleyhine değişen borçlu tarafından varması gerekli irade beyanı ile kullanılır. Sözleşmeden dönme, değiştirici yenilik doğuran haklardandır.<sup>716</sup>

## **b. Kira Sözleşmesinin Feshi**

Aşırı ifa güçlüğü'nün sonuçlarından olan sözleşmenin sona erdirilmesi ani edimli sözleşmelerde sözleşmeden dönme şeklinde, sürekli edimli sözleşmelerde ise sözleşmenin feshi şeklinde kendini gösterir. Nitekim TBK'nın 138. maddesinde sürekli edimli sözleşmelerde sözleşmeden dönme hakkının yerine fesih hakkının kullanılacağı

<sup>713</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 274; İncoğlu, Cilt II, s. 253-254; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 354-355.

<sup>714</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 393.

<sup>715</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 178.

<sup>716</sup> Antalya, s. 283; Buz, Sözleşmeden Dönme, s. 74; Eren, Genel Hükümler, s. 1148; Oğuzman/Barlas, s. 163; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 43; Oğuzman/Öz, s. 570; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 964.

belirtilmiştir. Sözleşmeden dönme sonuçlarını geçmişe etkili olarak doğururken, sözleşmenin feshinin sonuçları ileriye etkili olur.<sup>717</sup>

Sürekli edimli sözleşmelerde fesih halinde, sözleşmenin feshine kadar olan edimler etkilenmeyecektir. Taraflar arasındaki borç ilişkisi fesih anından itibaren ortadan kalkar. Sözleşmenin feshinden sonra bir edim ifa edilmiş ise iadesi gündeme gelir.<sup>718</sup>

Kira sözleşmesi de sürekli edimli sözleşme olduğundan edimlerin ifa edilmeye başlanması halinde, sözleşmenin uyarlanması mümkün olmaması halinde kira sözleşmesinin feshi gündeme gelir. Ancak kira sözleşmesinin tarafları edimlerini henüz ifa etmeye başlamamışlarsa bu durumda sözleşmeden dönme gündeme gelecektir. Bu sonuç TBK m. 126 hükmünden çıkarılmaktadır.<sup>719</sup>

Kira sözleşmesini fesih hakkı yenilik doğuran bir haktır.<sup>720</sup> Bu nedenle hâkimin sözleşmenin feshine yönelik karar veremeyeceği, sadece tespit kararı verebileceği ifade edilmiştir.<sup>721</sup> Kira sözleşmesinin feshinin hâkimden talep edilmesi zorunlu değildir. Ancak *Ural Çınar*<sup>722</sup>, kiracının zor durumda kalmaması açısından hem değişen koşullar nedeniyle kira sözleşmesinin uyarlanması hem de uyarlama imkânının bulunmadığı hallerde kira sözleşmesinin feshinin hâkimden talep edilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması talebiyle dava açılmakla birlikte sözleşmenin feshi talep edilmemişse, hâkimin kendiliğinden sözleşmenin feshine karar vermesi mümkün değildir.<sup>723</sup> Sözleşmenin uyarlanması mümkün olmadığı takdirde hâkimin davayı reddetmesi gerekir. Ancak kiracı uyarlama mümkün olduğu halde kira sözleşmesini feshetmesi ve kiralananı tahliye etmesi halinde, TBK m. 325 hükmü gereği erken tahliyeden sorumlu olur. Çünkü fesih ancak uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde gündeme gelir.<sup>724</sup>

<sup>717</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 382; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 30-31; İnceoğlu, Cilt II, s. 177; Oğuzman/Öz, s. 570.

<sup>718</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 383.

<sup>719</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 177; Oğuzman/Öz, s. 570.

<sup>720</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; İnceoğlu, Cilt II, s. 177.

<sup>721</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; İnceoğlu, Cilt II, s. 177.

<sup>722</sup> Ural Çınar, s. 132.

<sup>723</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 565; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 31; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 345; Antalya, s. 83.

<sup>724</sup> İnceoğlu, Cilt II, s. 177.

**aa. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi İle Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Arasındaki İlişki**

Kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshi (TBK m. 331) ile TBK m. 138 hükmü arasındaki ilişkiye de değinilmesi gerekir. Zira kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi TBK m. 331 hükmünde *“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. (2)Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Hem TBK m. 138 hükmünde hem de TBK m. 331 hükmünde sözleşmenin kurulması sırasında önceden öngörülemeyen bir durum değişikliği nedeniyle taraflardan birinin sözleşmeye devam etmesi dürüstlük kuralı uyarınca beklenemez hale gelmektedir. Ayrıca her iki hükümde de feshe dayanan tarafın kusurlu olmaması gerekir. Doktrinde bu hükmün TBK m. 138 hükmünün özel bir uygulaması olduğu kabul edilmektedir.<sup>725</sup>

Bu durumda kiracı veya kiraya verenin TBK m. 331 hükmü gereği sözleşmenin önemli sebeple feshi yerine kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edip edemeyeceği üzerinde durulmalıdır. TBK m. 331 hükmü, sözleşmenin uyarlanmasını öngörmemekte, sadece fesih imkânı tanımaktadır. Böyle bir durumda TBK m. 138’in önemli sebeple feshe göre öncelikli olarak uygulanması gerekir. Zira sözleşmenin uyarlanması mümkün olduğu sürece sözleşmenin feshinin gündeme gelmemesi gerekir. Dolayısıyla TBK m. 331 hükmünün uyarlama taleplerinin önüne geçtiğini kabul etmek doğru bir yaklaşım olmayacaktır.<sup>726</sup> Bu nedenle kira sözleşmesi taraflarının, TBK m. 331 hükmü uyarınca önemli sebeple fesih yoluna gitmek yerine kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebileceği ifade edilmektedir.<sup>727</sup> TBK m. 331 hükmünün uygulama alanına giren hallerde sözleşmenin feshi yerine uyarlama yoluna gitmenin Türk Borçlar Kanunu’nun

<sup>725</sup> Altınok Ormancı, s. 95; Aydın, Gülşah, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 206; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; İncoğlu, Cilt II, s. 227.

<sup>726</sup> İncoğlu, Cilt II, s. 227.

<sup>727</sup> Aydın, s. 206; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 388; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86, 269; İncoğlu, Cilt II, s. 227.

sözleşmelerin ayakta tutulmasına yönelik yaklaşımına daha uygun olduğu ifade edilmektedir.<sup>728</sup>

Kira sözleşmesinin taraflarının kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep etmek yerine TBK m. 331 uyarınca fesih bildiriminde bulunmalarının mümkün olup olmadığı üzerinde de durulması gerekir. Sonradan ortaya çıkan durumlar nedeniyle sözleşmenin feshi son çare olarak uygulanmalıdır. Bu durumda kira sözleşmesi taraflarından birinin TBK m. 331 uyarınca fesih yoluna gitmesi halinde, karşı taraf sözleşmenin uyarlanması konusunda itirazda bulunursa, hâkimin uyarlama şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğine bakarak, feshin şartları gerçekleşmemişse kira sözleşmesini uyarlaması gerekir. Ancak tarafların her ikisinin de uyarlama talep etmemesi halinde kira sözleşmesinin uyarlanması mümkün değildir. Bu halde hâkimin TBK m. 331’de aranan şartları inceleyerek duruma göre karar vermesi gerekir.<sup>729</sup> Uygulamada karşılaşılması zor bir durum olsa da, kira bedelinde yapılacak uyarlamanın TBK m. 331 hükmündeki çekilmezlik unsurunu ortadan kaldırdığı hallerde, kira sözleşmesinin feshi yerine uyarlama yoluna gitmek Türk Borçlar Kanunu’nun sözleşmelerin ayakta tutulmasına yönelik yaklaşımına daha uygundur.<sup>730</sup>

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi açısından TBK m. 331 hükmü yerine TBK m. 138 hükmüne dayanmanın mümkün olup olmadığı da tartışma konusu olmuştur. Doktrinde bir görüşe<sup>731</sup> göre, TBK m. 138 uyarınca da bir denkleştirme, hakkaniyet bedeli ödenmesinin gerektiği ifade edildiğinden bu iki hükmün yarışmasında sakınca bulunmadığı kabul edilmiştir. Buna karşılık bizim de katıldığımız diğer görüşe<sup>732</sup> göre ise, TBK m. 331 hükmü yerine TBK m. 138 hükmüne dayanarak kira sözleşmesinin feshini talep etmek mümkün değildir. Çünkü TBK m. 331 hükmünde düzenlenen fesih, TBK m. 138 hükmünde düzenlenmiş feshin özel halidir. Ayrıca TBK m. 331 hükmünde, sözleşmeyi feshedenin karşı tarafa denkleştirme bedeli ödeyeceği öngörülmüştür. TBK m. 138 uyarınca denkleştirme bedeli ödenmeyeceği için, sözleşmenin aşırı ifa güçlüğüne dayanarak feshedilmesi, TBK m. 331 hükmündeki sorumluluğun boşa çıkarılması sonucunu doğurur. Dolayısıyla kira sözleşmesinin

<sup>728</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 293; İnceoğlu, Cilt II, s. 227.

<sup>729</sup> Aydemir, s. 158; İnceoğlu, Cilt II, s. 227.

<sup>730</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 293; İnceoğlu, Cilt II, s. 228; Y. 13. HD. 04.03.2002 T. 2001/10836 E. 2002/2023 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 01.03.2018).

<sup>731</sup> Aydın, s. 206; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 388-389.

<sup>732</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; İnceoğlu Cilt II, s. 229.

kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişikliği nedeniyle kira sözleşmesi taraflardan biri için çekilmez hale gelmiş ve uyarılama mümkün değil ise, kira sözleşmesi TBK m. 331 uyarınca feshedilmelidir. Diğer bir deyişle, işlem temelinin çökmesini sağlayan olgu her iki hükmün uygulama alanına giriyorsa, bu durumda ilgili taraf ya TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmesinin uyarlanması ya da TBK m. 331 uyarınca kira sözleşmesinin feshini talep edebilir. Sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmaması halinde kira sözleşmesinin TBK m. 331'e dayanarak feshedilmesi gerekir.

#### **bb. Davanın Terditli Açılması**

Kira sözleşmesini tarafları, kira sözleşmesinin değişen koşullara göre uyarlamasını talep edebileceği gibi uyarılamanın mümkün olmaması halinde sözleşmenin feshini de talep edebilir. Doktrinde<sup>733</sup>, kira sözleşmesinin uyarlanması ve kira sözleşmesinin feshi taleplerinin terditli olarak aynı davada talep edilmesinin mümkün olduğu ifade edilmiştir.

HMK'nın 111. maddesinde *“(1) Davacı, aynı davalıya karşı birden fazla talebini, aralarında aslilik ferilik ilişkisi kurmak suretiyle, aynı dava dilekçesinde ileri sürebilir. Bunun için, talepler arasında hukuki veya ekonomik bir bağlantının bulunması şarttır. (2) Mahkeme, davacının asli talebinin esastan reddine karar vermedikçe, fer'î talebini inceleyemez ve hükme bağlayamaz.”* düzenlemesi bulunmaktadır.

TBK m. 138'de sayılan şartların oluşması halinde, öncelikle sözleşmenin uyarlaması konusunda inceleme yapılarak karar verilmesi gerekir. Ancak somut olay yönünden uyarılamanın mümkün olmaması halinde sözleşmenin feshinin değerlendirilmesi gerekir.<sup>734</sup>

Uyarılama talep eden taraf, sadece sözleşmenin uyarlanması talebi ile dava açtığı takdirde hâkim TBK m. 138'de sayılan şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini değerlendirir. Bu şartların gerçekleşmesi halinde kira sözleşmesinin uyarlanmasına karar verilir. Ancak şartların gerçekleşmemesi halinde kira sözleşmesinin feshine karar verilemez. Zira hâkim HMK m. 26 uyarınca tarafların talepleri ile bağlıdır.<sup>735</sup> Diğer bir

<sup>733</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 403-404; Erman, s. 117; İncoğlu, Cilt II, s. 174.

<sup>734</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 380; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 30; İncoğlu, Cilt II, s. 177; Serozan, İfa, s. 272; Ural Çınar, s. 133; Zevkliler/Gökyayla, s. 241.

<sup>735</sup> Ural Çınar, s. 133.

deyişle, dava açan taraf sadece uyarlama talep etmiş ise, hâkim kendiliğinden kira sözleşmesinin feshine karar veremez. TBK m. 138’de aranan şartların gerçekleşmesine rağmen uyarlamanın mümkün olmadığı halde, uyarlama talep eden taraf fesih hakkını bizzat kullanabilir.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durum nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne düşen tarafın uyarlama talep etmeyip sadece kira sözleşmesinin feshini talep etmesi halinde, kira sözleşmesinin feshi haksız olur. Zira TBK’nın 138. maddesi ile tanınan bu hak hâkimden uyarlamanın talep edilmesi sonucunda uyarlamanın mümkün olmaması halinde uygulama alanı bulur. Dolayısıyla hâkimden kira sözleşmesinin uyarlanması talep edilemeden kira sözleşmesini feshetmek mümkün değildir. Ancak kira sözleşmesinin uyarlanmasının mümkün olmadığı durumda, uyarlama talep eden tarafın kira sözleşmesini feshetmesi halinde, fesih geçerli sayılacaktır.<sup>736</sup>

Özetle, uyarlama talep eden tarafın, TBK m. 138’de belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde öncelikle hâkimden uyarlama talep etmesi gerekir. Uyarlama şartlarının gerçekleşmesine rağmen somut olayda uyarlamanın mümkün olmadığı hâkim kararı ile belirlenmesinin üzerine, hâkime başvurmadan kira sözleşmesinin feshedilmesi mümkündür. TBK m. 138 hükmünden anlaşılabacağı üzere, sözleşmenin feshinin hâkimden talep edilmesi zorunlu değildir. Ancak fesih hakkının kullanılabilmesi için, uyarlama şartlarının gerçekleşmesine rağmen uyarlamanın mümkün olmaması gerekir. Dolayısıyla sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmaması halinde sözleşmenin feshini isteyen tarafın terditli olarak dava açması gerekir.

## **H. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASINDA HÂKİMİN DİKKATE ALMASI GEREKEN HUSUSLAR**

Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumun sözleşmeye etkisini tarafların anlaşarak çözmesi dürüstlük kuralının gereğidir. Bu nedenle hâkimin sözleşmeyi uyarlaması yoluyla uyuşmazlığı çözmesi tarafların anlaşamadıklarında

---

<sup>736</sup> Ural Çınar, s. 134.



gündeme gelmektedir. Bu açıdan sözleşmenin uyarlanması yardımcı ve yedek bir çözüm yolu olması gerekir.<sup>737</sup>

Sözleşmenin uyarlanması talebiyle karşılaşan hâkim, öncelikle bu konuda sözleşmede ya da kanunda olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerinin olup olmadığını araştırmalıdır. Sözleşmede veya kanunda sözleşmenin uyarlanmasıyla ilgili bir hüküm bulunmaması halinde TBK m. 138’de aranan şartları değerlendirmeye geçmelidir. Dolayısıyla hâkimin sözleşmenin uyarlanmasına karar vermesi için sözleşmede veya kanunda olumlu ya da olumsuz uyarlama hükümlerinin bulunmaması gerekir. Bu açıdan sözleşmenin uyarlanması ikincil ve yedek bir çözüm yolu olarak kabul edilmelidir.<sup>738</sup>

Hâkimin sözleşmenin uyarlanmasına yönelik kararı uyarlama talep edilen sözleşme ile sınırlı olması gerekir. Uyarlama kararı sadece sözleşme ve bağlantılı hususlar dikkat edilerek tesis edilmiş olması gerekir. Hâkimin uyarlama kararı verirken uyarlama talep edilen sözleşmenin özünden uzaklaşmaması gerekir.<sup>739</sup>

Hâkim, sözleşmenin uyarlanması kararını verirken tarafların farazi iradelerini dikkate alması gerekir. Tarafların olağanüstü durumu sözleşmenin kurulduğu sırada bilselerdi nasıl bir hüküm koymak isteyebileceklerini araştırarak belirlemesi gerekir. Hâkimin sözleşmenin uyarlanması kararını verirken tarafların gerçekten istediklerini değil, doğru ve makul bir kişi olsaydı nasıl bir hüküm getirecek idiyse ona göre karar vermelidir.<sup>740</sup> Hâkimin mevcut sözleşmeye en az müdahale edecek şekilde karar vermesi gerekir.<sup>741</sup>

Unutulmamalıdır ki; sözleşmenin uyarlanmasının temeli dürüstlük kuralıdır. Hâkimin, her iki tarafın menfaatlerini, diğer her türlü hal ve şartları dikkate alarak hakkaniyete göre sözleşmenin uyarlanmasına karar vermesi gerekir.<sup>742</sup> Bununla birlikte hâkim sözleşmenin uyarlanması kararı verirken sözleşmenin içeriği ile uyumlu örf ve adet kurallarını da dikkate alması gerekir.<sup>743</sup> Ayrıca kira bedelinin belirlenmesi

<sup>737</sup> Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 26; Ertürk, s. 446; Kaplan, s. 149; Tezcan, s. 130; Y. 6. HD. 21.11.2016 T. 2015/11014 E. 2016/6873 K. ([www.legabank.net](http://www.legabank.net) ET: 27.0.2017).

<sup>738</sup> Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 26; Ertürk, s. 445; Kaplan, s. 149; Tezcan, s. 131; Y. 3. HD. 07.03.2017 T. 2017/1622 E. 2017/2596 K. ([www.legabank.net](http://www.legabank.net) ET: 27.0.2017).

<sup>739</sup> Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 26; Kaplan, s. 149.

<sup>740</sup> Antalya, s. 282; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27; Eren, Genel Hükümler, s. 507; Kaplan, s. 149; Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 313; Tezcan, s. 132.

<sup>741</sup> Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 313.

<sup>742</sup> Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27; Kaplan, s. 149; Tezcan, s. 133.

<sup>743</sup> Eren, Genel Hükümler, s. 506; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27; Kaplan, s. 149-150; Tezcan, s. 133.

davalarındaki yöntem, uyarılama davalarında kira bedelinin belirlenmesi bakımından uygulama alanı bulmaz. Kira bedelinin belirlenmesi davasında izlenen yöntem ancak uyarılama şartları oluştuğunda yardımcı nitelikte değerlendirmeye tutulur. Uyarılama şartlarının oluşup oluşmadığı göz önünde bulundurulmaksızın salt kira bedelinin belirlenmesi davasında izlenen yöntem ile kira bedelinin uyarlanması Yargıtay kabul etmemektedir.<sup>744</sup>

## **İ. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI KARARININ UYGULANMASI**

Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin mahkeme kararının uygulanması konusunda Yargıtay, kira bedelinin belirlenmesi kararının uygulanmasına yönelik esasları kabul etmiştir. Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin mahkeme kararı ile belirlenen kira farkı alacağının gelmiş sayılması için, sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp, aynı zamanda o kararın kesinleşmiş olması gerekir. Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin mahkeme kararları kesinleşmedikçe, bu karara dayanarak ilamsız icra ve tahliye talepli icra takibi yapılamaz ve alacak davası açılamaz.<sup>745</sup> Bununla birlikte avukatlık ücreti, yargılama gideri ve peşin harç da ilamın ferileri niteliğinde olduğundan mahkeme kararı kesinleşmeden takip konusu yapılamaz.<sup>746</sup>

## **J. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME**

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile getirilen sistemde davanın değerine bakılmaksızın mahkemenin görevi belirlenecektir. HMK'nın 4. maddesinde sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu uyuşmazlıklar sayılmış olup kira sözleşmesinden doğan bütün uyuşmazlıklar da bu kapsamda değerlendirilmiştir. Dolayısıyla kira sözleşmesine yönelik uyarılama davalarında görevli mahkeme HMK m. 4/I,a uyarınca sulh hukuk mahkemesidir.<sup>747</sup>

<sup>744</sup> Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90.

<sup>745</sup> Y. 6. HD. 25.12.2014 T. 2014/10396 E. 2014/14589 K. ([www.legabank.net](http://www.legabank.net) ET: 27.0.2017).

<sup>746</sup> Y. 8. HD. 27.04.2015 T. 2014/9742 E. 2015/9466 K. ([www.legabank.net](http://www.legabank.net) ET: 27.0.2017).

<sup>747</sup> Aydemir, s. 284; Y. 20. HD. 30.03.2016 T. 2016/1859 E. 2016/3664 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

HMK'nın 10. maddesinde düzenlenen genel yetki kuralı uyarınca, yetkili mahkeme davanın açıldığı tarihte davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Dolayısıyla uyarlama davasında yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri mahkemesidir.

Kira sözleşmesine yönelik uyarlama davası, kira sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlık olduğundan HMK'nın 10. maddesi de uygulama alanı bulur. Hükme göre, sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Dolayısıyla taraflar sözleşmenin ifa yeri ile ilgili olarak özel bir ifa yeri kararlaştırılmamışsa, TBK m. 89 uyarınca sözleşmenin ifa yeri kiraya verenin yerleşim yeridir. Tarafların aksine kararlaştırdıkları bir ifa yeri yoksa kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkilidir.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'ndan farklı olarak sözleşmenin yapıldığı yerin yetkisini kabul etmemiştir. Dolayısıyla Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesinde uyarlama davasının açılması mümkün değildir.

Ayrıca sözleşmenin taraflarının tacir ya da kamu tüzel kişisi olması halinde belirleyecekleri mahkemelerde de uyarlama davası açılabilir. Zira HMK m. 17 uyarınca, tacirler veya kamu tüzel kişileri, aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılabilirler. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır. Hükümün uygulama alanı bulabilmesi için sözleşme taraflarının her ikisinin de tacir ya da kamu tüzel kişisi olması gerekir. Geçerli şekilde yapılmış bir yetki sözleşmesi söz konusu ise, yetkili mahkeme taraflarca belirlenen yer mahkemesidir.<sup>748</sup>

## **K. YARGILAMA GİDERİ VE VEKÂLET ÜCRETİ**

Uyarlama davaları sonucunda verilecek kararlarda Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yargılama giderleri ve vekâlet ücretine ilişkin hükümleri göz önünde bulundurulmalıdır. HMK m. 326/f.1 uyarınca yargılama giderlerinin aleyhine hüküm verilen taraftan alınmasına karar verilir. Mahkeme yargılama giderlerinin davada haksız çıkan taraftan alınmasına hükmetmesi gerekir. Buna karşılık davada iki taraftan her biri

<sup>748</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, II, E, 7.

kısmen haklı çıkarsa, mahkeme, yargılama giderlerini tarafların haklılık oranına göre paylaştırır. Diğer bir deyişle, kabul ve ret oranına göre yargılama giderlerinden hangi tarafın ne kadar sorumlu olduğu belirlenir.

Kira bedelinin uyarlanması davasında harcın aylık ya da kira bedeli farkından alınmasına yönelik bir açıklık bulunmamaktadır. Uygulamada kira bedelinin belirlenmesi davalarında uygulanan usuller burada da uygulama alanı bulur. Dolayısıyla kira bedelinin yıllık belirlenmesi halinde uyarlama talep edilen miktar ile kira bedeli arasındaki farkının yıllık toplamı üzerinden harç alınması gerekir.<sup>749</sup> Kira bedelinin aylık olarak belirlendiği hallerde uyarlama talep edilen miktar ile kira bedeli arasındaki fark üzerinden harç alınması gerekir.<sup>750</sup>

Taraflar kendilerini vekil ile temsil ettirmişlerse davayı kazanan taraf lehine kanun gereğince takdir olunan vekâlet ücretine hükmedilir. Buna karşılık davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa, mahkeme kabul ve ret oranına göre vekâlet ücretine hükmeder.

Vekâlet ücreti konusunda da kira bedelinin belirlenmesi davasında uygulanan esaslar kabul edilmiştir. Buna göre, eski kira bedeli ile uyarlanan kira bedeli arasındaki fark esas alınarak hüküm altına alınan veya reddedilen bedelin bir yıllık miktarı üzerinden Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenir.<sup>751</sup>

Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 9. maddesi uyarınca, uyarlama davalarında uyarlanan kira bedeli farkının bir yıllık tutarı üzerinden Tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, avukatlık ücreti olarak hükmolunur. Bu miktarlar, Tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz.<sup>752</sup>

<sup>749</sup> Y. 3. HD. 19.06.2017 T. 2017/6433 E. 2017/104265 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 20.10.2017).

<sup>750</sup> Y. 6. HD. 25.10.2016 T. 2016/4278 E. 2016/6140 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>751</sup> Y. 6. HD. 16.09.2014 T. 2014/8200 E. 2014/9819 K.; Y. 6. HD. 10.12.2014 T. 2014/4095 E. 2014/13770 K.; Y. 6. HD. 25.10.2016 T. 2016/4278 E. 2016/6140 K.; Y. 6 HD. 22.11.2016 T. 2016/6644 E. 2016/6881 K.; Y. 6. HD. 25.10.2016 T. 2016/4278 E. 2016/6140 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>752</sup> <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170102-9.htm> ET: 11.09.2017.

## VI. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI VE UYARLAMA DAVASI ARASINDAKİ FARKLAR

Çalışmamızın kapsamında olan kira bedelinin belirlenmesi ile kira bedelinin uyarlanması arasındaki farklılıkların da belirtilmesi gerektiğini düşünüyoruz. Genel olarak bakıldığında kira bedelinin belirlenmesi ile kira bedelinin uyarlanması aslında birbirine benzemektedir. Ancak bu iki düzenleme arasında farklı özellikler mevcuttur.<sup>753</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davası sonunda verilen hüküm içinde bulunan kira döneminden sonraki dönemde uygulama alanı bulur. Buna karşılık uyarlama davası kira süresi içindeki kira bedelleri yönünden uygulama alanı bulur.<sup>754</sup>

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce kira bedelinin belirlenmesi davası sadece uzayan kira dönemleri için geçerli iken, TBK ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin uygulaması kira süresi içerisindeki kira bedelleri içinde uygulama alanı bulmaktadır. Uyarlama davası ise hem TBK'nın yürürlüğünden önce hem de TBK'nın yürürlüğünden sonra kira süresi içerisindeki kira bedellerine yönelik uygulama alanı bulmaktadır. Dolayısıyla TBK'nın yürürlüğe girmesiyle her iki dava arasında bu yönden bir farklılık kalmamıştır.<sup>755</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davası sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulmaktadır. Buna karşılık kira bedelinin uyarlanması tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulur.<sup>756</sup>

Kira bedelinin belirlenmesi davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Buna karşılık HMK'nın yürürlüğe girmesinden önce kira sözleşmesinin uyarlanması davası davanın değerine göre sulh veya asliye hukuk mahkemesinde açılıyordu. Her iki dava arasındaki bu fark da HMK'nın yürürlüğe girmesiyle ortadan kalkmıştır. Zira HMK m. 4 hükmü gereği kira sözleşmesinin uyarlanması davalarında görevli mahkeme de sulh hukuk mahkemesidir.<sup>757</sup>

Ayrıca Yargıtay ve doktrinde kira sözleşmesinin süresi bakımından bir fark olduğu da öne sürülmüştür. Buna göre kira bedelinin belirlenmesi davası hem kısa süreli hem de uzun süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulur. Kira bedelinin

<sup>753</sup> Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 2-4.

<sup>754</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 404.

<sup>755</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 404.

<sup>756</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 404.

<sup>757</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 404.

uyarlanması ise sadece uzun süreli kira sözleşmelerinde uygulanır.<sup>758</sup> Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararında kısa süreli sözleşmeler açısından da sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu kabul edilmiştir.<sup>759</sup> Kanaatimizce de uyarlama davası kısa süreli sözleşmelerde uygulama alanı bulabileceğinden her iki dava arasında bu bakımdan farklılık olmadığını düşünüyoruz.

Kira bedelinin belirlenmesi davasında TBK m. 344 hükmünde belirtilen hususlar uyarınca kira bedeli belirlenir. TBK m. 344 hükmünün uygulanması açısından sözleşmenin kurulmasından sonra olağanüstü durum değişikliğinin yaşanması şart değildir. Ancak kira sözleşmesinin uyarlanması davasında sözleşmenin kurulmasından sonra olağanüstü bir durum değişikliği yaşanmalıdır. Bu durum değişikliği öngörülemez ve öngörülmesi beklenemez olmakla birlikte, uyarlama talep eden taraftan kaynaklanmamış olmalıdır. Yine bu olağanüstü durum sonucunda edimler arasında aşırı orantısızlık olmalı ve uyarlama talep eden taraftan ifanın dürüstlük kuralı gereğince beklenemez olması gerekir. Aslında kira bedelinin uyarlanmasını, kira bedelinin belirlenmesi kapsamında değerlendirilebilir. Ancak kira bedelinin belirlenmesi için TBK m. 138'de belirtilen şartların varlığı aranmamaktadır. Kira bedelinin belirlenmesi davası ile kira sözleşmesinin uyarlanması davası arasındaki en önemli farkın bu olduğunu düşünüyoruz.

Ayrıca kira bedelinin belirlenmesi davasının konusu kira bedelidir. Buna karşılık uyarlama davasında kira sözleşmesinin kira bedeli dışındaki hükümlerinin konu edilmesi mümkündür. Dolayısıyla davaların konuları açısından da farklılık bulunmaktadır.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının TBK m. 345 hükmünde öngörülen sürede açılması gerekirken, uyarlama davasının her zaman açılabilmesi bir diğer farklılıktır.

Kira bedelinin belirlenmesi davası Yargıtay'a göre tespit davası niteliğindedir. Ancak doktrinde inşai dava olduğu kabul edilmiştir. Kanaatimizce uyarlama hakkı da yenilik doğuran bir hak olup hâkim aracılığıyla kullanılması gerekir. Bu anlamda uyarlama davası da inşai niteliktedir. Ancak uyarlama hakkının mahkeme önünde kullanılması zorunlu olmadığı yönündeki görüşe göre, mahkemenin uyarlamaya yönelik

<sup>758</sup> Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 3-4; Y. 13. HD. 24.02.1997 T. 1997/ 828 E. 1997/1209 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

<sup>759</sup> YHGK 30.10.2002 T. 2002/13-852 E. 2002/864 K.; Y. 3. HD. 27.03.2000 T. 2000/2648 E. 2000/2640 K. ([www.legalbank.net](http://www.legalbank.net) ET: 27.10.2017).

kararı tespit niteliğindedir. Bu görüş kabul edildiğinde davaların hukuki nitelikleri arasında da fark bulunmaktadır.<sup>760</sup>

Davaların sonucunda verilen kararlar arasında da fark bulunmaktadır. Kira bedelinin belirlenmesi davasında sadece kira bedelinin belirlenmesine yönelik karar verilebilir. Ancak kira bedelinin uyarlanması davasında uyarlamanın mümkün olmaması halinde kira sözleşmesinin feshine karar verilebilir. Verilen kararlar açısından da farklılık bulunmaktadır.

Son olarak kiracının tacir olduğu işyeri kiralarında hükümlerin uygulanması bakımından da bir fark bulunmaktadır. Kiracının tacir olduğu işyeri kiralarından TBK'nın 344. maddesinin uygulanması 8 yıl süre ile ertelenmiş iken, aşırı ifa güçlüğü düzenleyen TBK m. 138 hükmü erteleme kapsamına alınmamıştır. Dolayısıyla ilgili hükümlerin zaman bakımından uygulanmasında da farklılık bulunmaktadır.

---

<sup>760</sup> Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 406.

## SONUÇ

Kira sözleşmesinin kurulması anında taraflar, TBK m. 27’de belirtilen sınırlamalara uymak kaydıyla sözleşme serbestisi gereği kira bedelini serbestçe belirleyebilmektedir. Ancak bunun istisnasını TBK m. 28’de düzenlenen aşırı yararlanma hükümleri oluşturur.

Kira sözleşmesinin uzun süreli olması veya kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kira bedelinin sözleşmede kararlaştırılan miktarda kalması kiraya veren açısından sözleşmedeki menfaatler dengesini bozacağı açıktır. Yine yeni dönemde kira bedelinin gelişigüzel artırılması da kiracı açısından olumsuz bir durum yaracaktır. Bununla birlikte kira sözleşmesi kurulduktan sonra olağanüstü durumlar nedeniyle edimler arasında aşırı dengesizlik olması halinde kira bedelinin kararlaştırıldığı şekilde ödenmeye devam edilmesi de hakkaniyete aykırıdır. Çalışmamızda hem kira bedelinin belirlenmesi hem de kira bedelinin uyarlanması konularını incelemeye çalıştık.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra devam eden ve yenilenen kira dönemlerinde kiraya verene ya da kiracıya tek taraflı olarak kira bedelini artırma yetkisi tanınmamıştır. Taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesi konusunda anlaşmazlık çıkması halinde dava açılması gerekir.

Hukuk sistemimizde çeşitli dönemlerde kira bedelinin artırılmasını engelleyen ve artırımını sınırlayan kanun hükümleri getirilmiştir. Hızlı nüfus artışı, köyden kente göç, ailelerin bölünerek çekirdek aile kavramının yerleşmesi konut sıkıntısı yaratmıştır. Yine ticaret ve sanayinin gelişmesine bağlı olarak işyeri sıkıntısı da baş göstermiştir. Bu ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak yapılaşma oranı artmasına rağmen ihtiyaç istenilen düzeyde karşılanamamıştır. Ayrıca 6084 sayılı Milli Koruma Kanununun Tadili Hakkında Kanun uyarınca kira bedelinin belirlenmesinde serbestlik uygulamasıyla taşınmaz kira bedellerinin artırılması sonucunda fiyat kararlılığının olumsuz yönde etkileneceği ve ülkede ekonomik kriz yaratacağı tespit edilmiştir. Bununla birlikte 5020 sayılı Kanun ile bir kısım kiralar dondurulmuş, bir kısım kiralar ise serbest bırakılmıştır. Bu kanunların getirdiği hükümlerin sakıncaları da giderilmek istenmiştir. Tüm bu sebepler göz önünde bulundurularak 01.06.1955 tarihinde kira bedellerini 1953 yılının rayiç bedelleriyle donduran ve kiraya veren açısından tahliye sebeplerini kısıtlayan 6750 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.



Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddeleri ile bu kanuna tabi taşınmaz kiralarının belirlenmesine sınırlama getirilmiş ve kira bedelleri 12.05.1953 tarihli rayicine göre dondurulmuştur.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddeleri somut norm denetimi yoluyla Anayasa Mahkemesi'nin önüne gelmiş, Anayasa Mahkemesi de 1963 yılında verdiği kararla, GKHK'nın 2. ve 3. maddelerini Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi, GKHK'nın 2. ve 3. maddelerini mülkiyet hakkının özüne dokunan sınırlamalar taşıdıklarından bahisle 1961 Anayasa'sının 11. ve 36. maddelerine aykırı bulmuştur.

Anayasa Mahkemesi iptal kararında, ülkemizdeki taşınmaz darlığının devam ettiği sürece kanun koyucunun kira bedeli hususunu düzenlemesi ve kira bedelinin belirlenmesine sınırlamalar getirmesinin, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla yerinde olduğunu ve bunun kamu yararına ilişkin olduğunu belirtmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından, iptal kararının yürürlük tarihi için karar tarihinden başlayarak altı aylık süre verilmiştir. Ancak vakıflar, belediyeler ve benzeri bazı kuruluşların kiraya veren oldukları haller dışında geçici de olsa, kira bedelinin belirlenmesine yönelik düzenleme yapılmamıştır. Bundan sonra kira bedelinin belirlenmesi konusunda hukukumuzda bir boşluk oluşmuştur.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı ile kira bedelinin belirlenmesi konusunda oluşan kanun boşluğu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile doldurulmuş ve kira bedelinin belirlenmesi konusunda temel ilkeler bu İçtihadı Birleştirme Kararları ile belirlenmiştir. Kira bedelinin belirlenmesi davaları da iptal kararından sonra kanun boşluğunun doldurulması amacıyla hukuk sistemimize girmiş olup 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesine kadar Yargıtay'ın belirlediği esaslar dâhilinde uygulama alanı bulmuştur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. ve 345. maddelerinde kira bedelinin belirlenmesi açıkça düzenlenmiştir. Bu hükümlerle kira bedelinin belirlenmesi konusunda belli başlı esaslar kabul edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun düzenlemesi Yargıtay kararları ile belirlenen esaslarla da örtüşmektedir. Ancak bu konuda farklılıklar da bulunmaktadır. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde sadece kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kira bedelinin belirlenmesine sınırlamalar

getirilirken, TBK ile sözleşme süresi içerisinde de kira bedelinin belirlenmesine sınırlama getirilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira bedelinin belirlenmesine yönelik düzenlemeler yapılırken Anayasa Mahkemesi'nin kira bedelinin sınırlandırılmasının mülkiyet hakkının özüne dokunmamak kaydıyla mümkün olduğu yönündeki gerekçesinden hareket edilmiştir. Ayrıca iptal kararı sonrasında Yargıtay'ın belirlediği esaslar yasal düzenlemenin kaynağını oluşturmuştur. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeler, Yargıtay'ın belirlediği esaslar doğrultusunda olmakla birlikte belli başlı farklar da mevcuttur.

Bununla birlikte kira bedelinin belirlenmesine yönelik hükümlerde bazı eksiklikler bulunmaktadır. TBK'nın 344. maddesi incelendiğinde hükmün belirli süreli kira sözleşmelerine ilişkin olduğu düşünülebilir. Bu açıdan hükmün belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanıp uygulanmayacağı konusunda boşluk bulunmaktadır. Kanaatimizce kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kuralların belirsiz süreli kira sözleşmelerine de uygulanması gerekir.

Diğer taraftan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler kira bedelinin para olarak belirlendiği duruma özgülenmiştir. Ancak kira bedelinin para dışında başka bir edim olarak kararlaştırıldığı hallerde, kira bedelinin nasıl belirleneceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu konudaki kanun boşluğunun doktrindeki görüşlerin dikkate alınarak içtihatlarla doldurulması gerekir.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira bedelinin belirlenmesi konusunda temel kurallara yer verilmiştir. TBK m. 344 hükmü, tarafların yenilenen kira dönemleri için kira bedeline uygulanacak belirli bir artış oranı veya miktarı belirlemelerine izin vermektedir. TBK m. 344/f.1 uyarınca, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek şartıyla geçerlidir. Ayrıca kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olması halinde, sözleşme süresinde artış yapılması kararlaştırılmış ise, bu artış da üretici fiyat endeksi ile sınırlandırılmıştır.

TBK m. 344/f.2 hükmü uyarınca, taraflarca yeni dönemde uygulanacak kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapılmamışsa kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu

göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Burada hâkime takdir yetkisi tanınmıştır.

TBK'nın 344. maddesinin 3. fıkrasına göre, taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, 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 üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

Son olarak TBK m. 344/f.4 hükmüne göre, kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak TBK m. 344/f.3 hükmü uygulanır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesiyle getirilen bu düzenle ile Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde uygulanan ve Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilen esaslar farklılıklarına rağmen kanuni düzenleme haline getirilmiştir. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde sadece kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde kira bedelinin belirlenmesine sınırlamalar getirilirken, TBK ile sözleşme süresi içerisinde de kira bedelinin belirlenmesine sınırlama getirilmiştir.

Ancak alışveriş merkezleri yatırımcılarının yoğun lobisi üzerine Türk Borçlar Kanunu'nun bazı maddelerinin ertelenmesi yoluna gidilmiştir. 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesiyle 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesi değiştirilmiştir. Değiştirilen Geçici 2. madde uyarınca, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 10.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu durumda, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestîsi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanacağı ve kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacağı düzenlenmiştir. Ancak öğretilde haklı olarak belirtildiği üzere, belirtilen kanun hükümlerinin tamamı 818 sayılı Borçlar Kanunu'na dayanmamaktadır. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344'ün dayanağı ise Gayrimenkul Kiraları

Hakkında Kanun'dur. Her ne kadar Geçici 2. maddede Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan bahsedilmemiş olsa da bu kanunun da hükmün kapsamında olması gerekir. Dolayısıyla sözleşmede kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hüküm bulunmaması halinde 818 sayılı Borçlar Kanunu yanında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un da uygulama alanı bulması gerekir.

Hal böyle olunca erteleme süresi boyunca, kira bedelinin belirlenmesi açısından ikili bir sistem uygulama alanı bulacaktır. Konut kiralarda ve kiracıların tacir ya da özel veya kamu tüzel kişisi olmadığı işyeri kiralarda TBK'nın 344. maddesinde belirtilen esaslar dâhilinde kira bedeli belirlenecektir. Buna karşılık kiracıların tacir ya da özel veya kamu tüzel kişisi olduğu işyeri kiralarda ise kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 8 yıl boyunca TBK'nın 344. maddesi uygulanmayacaktır. Bunun yerine kira sözleşmesinde hüküm bulunması halinde sözleşme hükümleri uygulanacaktır. Sözleşmede bu konuda hüküm bulunmaması halinde Yargıtay'ın belirlediği esaslar dâhilinde kira bedeli belirlenecektir. TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 8 yılın dolmasıyla kiracıların tacir ya da özel veya kamu tüzel kişisi olduğu işyeri kiralarda da TBK m. 344 hükmü uygulama alanı bulacaktır.

Kira bedelinin belirlenmesi konusunda bu ikili uygulamanın uygulamada karışıklığa yol açacağı ortadadır. Ayrıca bu ikili uygulama, aynı özelliklere sahip taşınmazlar açısından kiracının sıfatına göre farklı uygulama getirmektedir. Yenilen kira döneminde kira bedelinin belirlenmesi sadece tarafların iradesine bırakılmıştır. Bu durum ticari faaliyetin yoğun olduğu yerlerde kira bedellerinin fahiş miktarda artmasına neden olacaktır. Bu nedenlerle TBK m. 344 hükmünün kiracılık sıfatına göre ayırım yapılmadan tüm konut ve işyeri kiralari açısından uygulanması gerektiği düşüncesindeyiz.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma zamanı ve verilecek kararın uygulanması TBK'nın 345. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Taraflar arasında kira sözleşmelerinin artışına ilişkin bir anlaşma yoksa yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz gün önce dava açılmalı ya da kira bedelinde artırım yapılacağı kiracıya yazılı olarak bildirilmelidir. Kanunda belirtilen süre içerisinde artırım talebi kiracıya bildirildiğinde veya yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz gün önceki bir tarihte dava açıldığında, mahkemece belirlenen kira bedeli geriye etkili olacaktır. Sözleşmede yeni

kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm bulunması halinde ise, sözleşmede kararlaştırılmış olan artış şartının uygulanabilmesi için otuz gün önceden yazılı bildirim yapılması veya dava açılması gerekli değildir. Kira bedelinin belirlenmesi davasının kira döneminin sonuna kadar açılmış olması halinde, belirlenecek kira bedeli geriye etkili olarak yeni kira döneminin başından itibaren uygulanacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesi konusundaki düzenlemesi kiracıyı olduğu kadar kiraya vereni de korumaya yöneliktir. Kira bedelinin kısa süre içinde ÜFE'nin üzerindeki artışa izin verilmeyerek kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracı korunmaya çalışılmıştır. Bununla birlikte, ÜFE oranında artışa izin verilerek kiraya verenin enflasyon karşısında zarar görmesi engellenmiştir. Ayrıca kira sözleşmesinin kurulmasından beş yıl sonra emsal kira bedeli, kiralananın durumu, ÜFE'deki artış oranı ve hakkaniyet kriterleri ile kira bedelinin belirlenmesine kanuni düzenlemede yer verilmesi, kiralananın durumu ve kiranın belirlendiği dönem şartlarının dikkate alınarak kira bedelinin belirlenmesine imkân tanınmıştır.

Kira bedelini belirlenmesi sorununa yaklaşık 50 yıldır içtihatlarla çözüm getirilmiştir. Eksikliklerine ve her somut olaya çözüm getirememesine rağmen kira bedelinin belirlenmesi sorununa kanuni düzenlemeyle çözüm getirilmesi isabetli olmuştur.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumlar nedeniyle edimler arasında aşırı dengesizlik oluşması halinde sözleşmenin uyarlanması gündeme gelmektedir.

Ahde vefa ilkesi gereğince, sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen olağanüstü değişikliklerin sözleşme ile üstlenilen edimleri etkilememesi gerekir. Ancak ahde vefa ilkesinin istisnasız uygulanması mümkün değildir. Bu ilkenin istisnasını işlem temelinin çökmesi oluşturmaktadır.

Ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerin etkisi ile sözleşmelerin uyarlanması özellikle kira sözleşmeleri bakımından gündeme gelmiştir. Yargıtay, kira sözleşmelerinde uyarlama yapılmasını kabul etmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce öngörülemeyen olağanüstü olayların sözleşmenin taraflarından birinin edimini aşırı güçleştirilmesi karşısında sözleşmenin yeniden gözden geçirilmesi konusunda genel bir hüküm bulunmamakta idi.

Kanunda bazı sözleşmeler için özel hükümler getirilmişti. Kira bedelinin uyarlanması sorununa kira bedelinin belirlenmesinde olduğu gibi Yargıtay kararları ile çözüm getirilmiştir.

Taşınmaz kira sözleşmelerinde kira bedelinin uyarlanması, Yargıtay'ın 1981 yılından bu yana verdiği kararlarla hukuk sistemimize girmiştir. Taşınmaz kira sözleşmelerinin uyarlanması, işlem temelinin çökmesi teorisine dayandırılmıştır. Her ne kadar kira bedelinin belirlenmesi davası ile benzerlik gösterse de, uzun süreli sözleşmelerde uygulanması, açıldığı tarihten itibaren derhal etkili olması ve dava açma süresinin bulunmaması yönünden kira bedelinin belirlenmesi davasından ayrılmaktadır. Uygulamada uyarlama davası öncelikle kiraya veren tarafından gündeme gelmiştir. Daha sonra kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği hallerde, yabancı para da meydana gelen artışlar nedeniyle kiracılar için de uygulama alanı bulmuştur.

Yargıtay, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde belirli bir kira dönemi için taraflarca belirlenen kira bedelinin sözleşme süresi boyunca geçerli olduğunu ve tarafların belirlenen dönem boyunca sözleşme ile bağlı olduğunu kabul etmiştir. Ancak daha sonraki dönemlerde tarafların anlaşamaması durumunda, kira bedelinin belirlenmesi yoluna gidilebileceği kabul edilmiştir. Yargıtay'ın bu görüşü zaman içinde uygulanamaz hale gelmiştir. Zira ülkemizde yaşanan krizlerin etkisiyle ekonomik koşullar oldukça ağırlaşmıştır. Bununla birlikte Türk parasının hızla değer kaybetmesi, ekonomik baskılar, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kiracıyı koruyucu hükümler içermesi, kiraya veren tarafından hakkaniyete uygun olmayan sonuçlar ortaya çıkarmıştır. Bu sonuçlar özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde kendini göstermiştir. Kira sözleşmesinin kurulması anında belirlenen kira bedeli ilerleyen dönemlerde kiraya verenin zararına sonuçlar doğurmuştur.

Bu durum karşısında Yargıtay, yerleşik görüşünden ayrılarak kira bedelinin öngörüldüğü kira dönemi henüz bitmeden hâkimin sözleşmeye müdahale ederek kira bedelinin günün koşullarına göre uyarlanmasını kabul etmiştir. Yargıtay, bu yönde önüne gelen olaylara dürüstlük kuralı ve işlem temelinin çökmesi teorisinden hareket ederek çözüm bulmaya çalışmıştır.

Sözleşmenin uyarlanması konusu Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle kanuni düzenlemeye kavuşmuştur. TBK'nın 138. maddesinde "aşırı ifa güçlüğü" düzenlenmiş ve hükmün düzenlenmesinde işlem temelinin çökmesi teorisi dikkate

alınmıştır. Ancak işlem temelinin çökmesi teorisi kapsamında sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğuran “edimler arasındaki aşırı dengesizlik”, “aşırı ifa güçlüğü” “sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması” hallerinden sadece “aşırı ifa güçlüğü” kanuni düzenlemede yerini bulmuştur. Bu açıdan TBK m. 138 hükmünün işlem temeli teorisinin kabul ettiği diğer halleri de kapsamaması gerektiğini düşünüyoruz.

Sözleşmenin uyarlanması sorununa çözüm getiren bu hüküm Türk Borçlar Kanunu’nun “Genel Hükümler” kısmında düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm kira hukukunu da ilgilendirmektedir. Zira Yargıtay’ın sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kararlarının çoğunluğu kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmasına ilişkindir.

TBK m. 138 hükmü belli şartların varlığı halinde sözleşmenin uyarlanmasına imkân tanımıştır. Kira sözleşmesinin uyarlanması için aranan ilk şart, sözleşmenin kurulmasından sonra olağanüstü bir durumun ortaya çıkmasıdır. Ancak sonradan ortaya çıkan olağanüstü durum toplumun tamamını etkileyen bir olay olarak değerlendirilmemelidir. Bu olağanüstü durum değişikliğinin sözleşme taraflarını etkileyen durum değişikliklerini kapsamaması gerekir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması için aranan en önemli şartlardan diğeri ortaya çıkan olağanüstü durumun öngörülememesi veya öngörülmesinin beklenememesidir. Öngörülemezlik şartının değerlendirilmesi sözleşmenin kurulduğu ana göre yapılır. Bu açıdan kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezlik şartının gerçekleşmesi zor olsa da mümkündür.

TBK’nın 138. maddesi uyarınca kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için sonradan ortaya çıkan durum değişikliği uyarlama talep eden taraftan kaynaklanmaması gerekir. Aksi takdirde sözleşmenin uyarlanması mümkün değildir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması bakımından değerlendirme yapılırken sözleşmede veya kanunda bu konuda bir hüküm bulunup bulunmadığına bakılması gerekir. Sözleşmede veya kanunda sözleşmenin uyarlanması konusunda hüküm bulunması halinde öncelikle bu hükümler uygulanmalıdır. Sözleşmede veya kanunda böyle bir hüküm bulunmaması halinde sonradan ortaya çıkan durum değişikliği değerlendirilerek tarafların menfaatlerine uygun bir çözüm bulunmalıdır.

TBK'nın 138. maddesine belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde sözleşmenin uyarlanması, bu mümkün değilse sözleşmenin sona erdirilmesi yoluna gidilebilir. Sözleşmenin sona erdirilmesinin son çare olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

Sözleşmenin uyarlanması yenilik doğuran bir hak olduğunu kabul etmekle birlikte TBK'nın 138. maddesindeki açık düzenleme karşısında uyarlamanın hâkimden talep edilmesi gerekir. Zira uyarlama şartları konusunda kanunda objektif kriterler bulunmamaktadır. Dolayısıyla uyuşmazlık hâkim önüne geldiğinde verilen karar da inşai niteliktedir.

Bununla birlikte uyarlama davası açılmadan önce sözleşme taraflarının yeniden müzakerede bulunması dürüstlük kuralının gereğidir. Ancak bu ödevin yerine getirilmemesi halinde uyarlama hakkının kullanılamaması gibi ağır sonuçlara bağlanmaması gerekir.

TBK'nın 138. maddesinde belirtilen sayılan şartlara bağlanan sonuçlardan ilki sözleşmenin uyarlanmasıdır. Bu anlamda aşırı ifa güçlüğüne düşen taraf ilk olarak sözleşmenin uyarlanmasını talep etmelidir. Kira sözleşmesinin kira bedeli dışındaki diğer hükümlerinin uyarlanmasına hukuki bir engel bulunmamaktadır. Ancak uygulamada kira sözleşmelerinin uyarlanması kira bedeline ilişkindir. Hâkimin sözleşme şartları ile olağanüstü koşulları birlikte değerlendirerek, tarafların amacına, edimler arasındaki dengeyi de gözeterek dürüstlük kuralına ve hakkaniyet uygun bir kira bedeli belirlemesi gerekir. Bununla birlikte uyarlama talep eden taraf, talebinde sözleşmenin hangi koşullarında uyarlama yapılması gerektiğini hâkime bildirirse dahi, hâkim sözleşmenin talep edilenler dışındaki koşullarında da uyarlama yapabilir.

TBK'nın 138. maddesinde belirtilen sonuçlardan biri de sözleşmenin sona erdirilmesidir. Bunun kira sözleşmesine yansması fesih şeklindedir. Ancak kira sözleşmesinin feshi için, kira bedelinin uyarlanması imkânının bulunmaması gerekir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması teorik olarak mümkün olsa da sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması halinde uyarlama yerine sözleşmenin feshi yolu tercih edilmelidir. Ancak sadece uyarlama talep edildiğinde sözleşmenin feshine karar verilmesi mümkün değildir. Bu nedenle uyarlama talep eden tarafın, öncelikle kira sözleşmesinin uyarlanması, bu mümkün değilse kira sözleşmesinin feshini terditli talepleriyle ileri sürmesi gerekir.



Kira sözleşmesinin uyarlanmasıktan sonra belirlenen miktarın kira bedeli olarak kabul edilmesi gerekir. Dolayısıyla uzayan dönemlerde uyarlanan kira bedeli üzerinde TBK m. 344 hükmü uyarınca artış yapılması gerekir. Nitekim TBK m. 344/f.3 uyarınca rayiç bedelin belirlenmesi uyarlama kararının üzerinden beş yıl geçtikten sonra mümkündür.

Sözleşmenin uyarlanması konusunda getirilen kanuni düzenleme Yargıtay'ın bu konudaki içtihatlarıyla uyum içerisindedir. Ancak kanun koyucu sözleşmenin uyarlanması konusunda objektif ölçütler getirmemektedir. Hükümde sözleşmenin uyarlanmasının şartları ve sonuçları genel bir ifadeyle belirtilmiştir. Sözleşmenin uyarlanması konusunda hâkime geniş takdir yetkisi tanınmıştır. Bu açıdan sözleşmenin uyarlanması konusunda dikkat edilmesi gereken hususlar ve izlenecek yöntem uygulamaya bırakılmıştır. Dolayısıyla Yargıtay'ın kabul ettiği yöntemlerin uygulanmasının devam edeceği kanaatindeyiz.

Eksikliklerine ve her somut olaya çözüm getirememesine rağmen sözleşmenin uyarlanması konusundaki kanun boşluğunun giderilerek bu yönde bir hüküm getirilmesini doğru buluyoruz.

## KAYNAKÇA

Acar, Faruk, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum – Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, C. 3, S. 34 Yıl 2005, s. 3685-3691 (Tasarı).

Acar, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2016 (Şerh).

Akıncı, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHDF, C. 57, S. 3, 2008, s. 33-50.

Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, 26. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017.

Akyiğit, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

Akyol, Şener, Medeni Hukukta Uygulama Örnekleri, Cilt III (Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri), 9. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1985.

Akyol, Şener, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2006 (Dürüstlük Kuralı).

Alagonya, Yavuz H., Medeni Usul Hukuku Esasları, 2. Bası, İstanbul, 2001.

Alpagut, Gülsevil, Toplu İş Sözleşmesinde İşlem Temelinin Çökmesi, Kansu Matbaacılık, İstanbul, 2002.

Altaş, Hüseyin, “Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması”, AÜHFD, C. 49, S. 1-4 Yıl 2000, s. 97-116.

Altınok Ormancı, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.

Antalya, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 3, Legal Kitabevi, İstanbul, 2017.

Aral, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2010.

Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 11. Baskı, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2015.

Arat, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.

Arpacı, Abdulkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul, 2002.

Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema, Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

Atamer, Yeşim, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Koşullarına İlişkin Şartların Denetlenmesi, 2. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul, 2001.

Atamer, Yeşim, Uluslararası Satım Sözleşmelerine İlişkin Birleşmiş Milletler Antlaşması (CISG) Uyarınca Satıcının Yükümlülükleri ve Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları, Beta Yayınevi, İstanbul, 2005 (Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları).

Atamer, Yeşim M., “Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 6, Mayıs 2006, s. 8-37.

Aydemir, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

Aydın, Gülşah, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.

Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, Türk Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

Başbuğ, Aydın, İş Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Beta Yayınevi, İstanbul, 2007.

Baygın, Cem, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 1997.

Baygın, Cem, “Türk Borçlar Kanunu’nun Borç İlişkilerinin Hükümleri- Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV, S. 3-4, Yıl 2010, s. 119-144.

Baysal, Başak, “Aşırı İfa Güçlüğü”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler - Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012 s. 113-143 (Aşırı İfa Güçlüğü).

Baysal, Başak, “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXX, S.1, 2012, s. 221-244 (Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü).

Baysal, Başak, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m.138 Hükmü Uyarınca Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanması” Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Çalıştayı, Editör: İnal E.; On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 135-154.

Baysal, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017 (Sözleşmenin Uyarlanması).

Başaran, Ece, “Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukuku’nun İkili Yapısının Sonu Mu?” Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ekim 2009, s. 55-69.

Burcuoğlu, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993 (Tahliye).

Burcuoğlu, Haluk, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövizle Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995 (Hukukta Beklenmeyen Hal).

Burcuoğlu, Haluk, “Hukukta Uyarlama- Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövizle Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama”, İÜMHAD, C. 20, 1996, s. 59-91 (Uyarlama).

Burcuoğlu, Haluk, Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa Gerekçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2001 (Kira Tespit Davaları).

Burcuoğlu Haluk, “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul, 2008, s. 17-46 (Tasarı).

Buz, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005 (Yenilik Doğuran Haklar).

Buz, Vedat, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, 1998 Baskıdan Tıpkı Basım, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014 (Sözleşmeden Dönme).

Camcı, Ömer, “Kira Parasının Kiracı Lehine Uyarlanması” İBD, C. 68, S.4-5-6, 1994, s. 232-239.

Canbolat, Ferhat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

Doğan, Gülmelahat, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, TBBD, S. 111, Yıl 2014, s. 9-36 (Aşırı İfa Güçlüğü).

Doğan, Murat, “6098 Sayılı TBK’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu- Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, İstanbul, 2011, s. 501-519.

Doğan, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011 (Sona Erme).

Doğan, Murat/Baygın, Cem, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 4, Ağustos 2005, s. 116-131.

Doğrusöz, Edip/Yavuz Nihat, Kira Tesbit Davaları, Adalet Matbaacılık, Ankara, 1992.

Dural, Mustafa, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.

Erçin, Ferhat, “Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdiven Altı Ve Benzeri Bölümlerinde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında Musakkafılık Kavram Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu”, İBD, C. 82, S. 1, 2008, s. 59-78.

Erdoğan, Hasan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, 22. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017 (Genel Hükümler).

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı Yetkin Yayınları, Ankara, 2017 (Özel Hükümler).

Erman, Hasan, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller,(BK. 365/2), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979.

Ertaş, Şeref, “Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.2, S.2, Yıl 1981, s. 273-287.

Ertürk, Erkan, Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara, 2005.

Erzurumluoğlu, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.

Feyzioğlu, Feyzi, Necmettin, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, 3. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1978.

Gökyayla, Emre, Eser Sözleşmesinde Ek İş ve İş Değişikliği, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009 (Eser Sözleşmesi).

Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, İzmir, 2013, s. 1203-1251 (Uygulama Alanı).

Gökyayla, Emre, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, Yıl 2013, s. 18-51 (Kira Bedelinin Belirlenmesi).

Gülekli, Yeşim, “Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İÜMHAD, C. 15, S. 18, 1990, s. 43-69.

Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008 (Özel Hükümler 2008).

Gümüş, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012 (Kira Sözleşmesi).

Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013 (Özel Hükümler).

Gürsoy, Kemal Tahir, Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus – Emprevizyon Nazariyesi, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara, 1950.

Hatemi, Hüseyin, Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1976.

Hatemi, Hüseyin/Gökyayla, K. Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.



Havutçu, Ayşe, “İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, s. 319-339.

İmregün, Oğuz, Ticaret Hukukunun Genel İlkeleri, Gözden Geçirilmiş Dördüncü Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004.

İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece, “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 523-547.

İnceoğlu, M. Murat, “Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi” Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, (Derleyen M. Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 245-260 (Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi).

İnceoğlu, M. Murat, “Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu Makaleler, Tebliğler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 173-212 (Değişiklikler ve Yenilikler).

İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014 (Cilt I).

İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014 (Cilt II).

İpek, Eyüp, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBBD, Eylül Ekim 2012, s. 59-92.

Kaplan, İbrahim, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Güncellenmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

Karamercan, Fatih, “Döviz Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu Sözleşmenin Uyarlanması Davaları İle İlgili Uygulama Sorunları ve Yargıtay’ın Tutumu”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 78, Yıl 8, Şubat 2013, s. 81-88.

Kaya, İlkay, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S.123-124, Kasım-Aralık 2014 s. 171-196.

Kaynar, Muhammet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

Kılıç Öztürk, Gizem, “Kira Tespit Davası ve Esasları”, TBBD, S. 129, Yıl 2017, s. 229-260.

Kılıçoğlu, Ahmet M., Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Rapor, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2008 (Rapor).

Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Baskı Turhan Kitabevi, İstanbul, 2017 (Genel Hükümler).

Kılıçoğlu, Mustafa, Kira Hukuku’ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları, Güncelleştirilmiş ve Yeniden Yazılmış 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015 (Kira Hukuku).

Kırkbeşoğlu, Nagehan, Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?” Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Ed. Rona Serozan/İlhan Ulusan/Nami Barlas, Beta Yayınevi, İstanbul, 2000, s. 503-514.

Koç, Nevzat, “İşyeri Kiralarının Tespiti”, İzmir Barosu Dergisi, S.1, 1985, s. 11-20.

Kuntalp, Erden/Barlas, Nami/Ayanoğlu Moralı, Ahu/Çavuşoğlu Işintan, Pelin/İpek, Mehtap/Yaşar, Mert/Koç, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.

Kuru, Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü, 2. Cilt, Demir Demir Müşavirlik ve Yayıncılık, İstanbul, 2001.

Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 18. Baskı, Ankara, 2007.

Nomer, Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 14. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017.

Oğuzman, M. Kemal/Barlas, Nami, Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 19. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013.

Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 15. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

Olgaç, Senai, Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968.

Olgaç, Senai, İkinci Kitap (İçtihatlarla Gayrimenkul Kiralar Hakkında Kanun), Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968 (İkinci Kitap).

Öktem Çevik, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

Önen, Ergun, İnşai Dava, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Ankara, 1981.

Öncü, Özge, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, S. 2, Mayıs 2012, s. 300-343.

Öz, Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme- Borçlar Kanunu 61-66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990.

Öz, Turgut, Yeni Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012 (Başlıca Değişiklikler).

Özer, Tülay, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul, 2012 s. 1013-1033.

Pekcanitez, Hakan/Taş Korkmaz, Hülya/Akkan, Mine/Özekes, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, Cilt II, 15. Bası, On İki levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

Reisoğlu, Seza, Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Ankara, 1961.

Reisoğlu, Seza, “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Bankacılık İşlemleri Açısından Değerlendirilmesi”, Türkiye Barolar Birliği, İstanbul, 2012.

Ruhi, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt 1, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.

Seliçi, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1977.

Serozan, Rona, “BK Tasarı’sının Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Açısından Örneklerle Sergilenmesi”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 6, Mayıs 2006, s. 38-51.

Serozan, Rona, Sözleşmeden Dönme, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007 (Sözleşmeden Dönme).

Serozan, Rona, İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm Üçüncü Cilt Gözden Geçirilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016 (İfa).

Sungurtekin Özkan, Meral, “İnşai Kararlar ve Özellikleri”, 75. Yaş Günü İçin Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2014, s. 553-576.

Şener, Oruç Hami, (BK, TTK, Tasarılar, 6570 sayılı GKHK ve Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010.

Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basım’dan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri Vekâletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basımdan Beşinci Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010 (Cilt 2).

Tandoğan, Haluk, Türk Mesuliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mesuliyet), 1961 Yılı Birinci Basıdan Tıpkı Bası Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altıparmak Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Gözden Geçirilmiş 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

Tezcan, Mehmet, Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2004.

Topuz, Seçkin, Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.

Topuz, Seçkin/Topuz, Gökçen, “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, Bahar 2008, S. 2, Yıl 66, s. 74-89.

Tunaboğlu, Müslim, Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları, Cilt 2, Adil Yayınevi, Ankara, 2000.

Türkmen, Ahmet, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi, ABD, 2015/1, s. 341-368.

Ural Çınar, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçlar, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

Yalçınduran, Türker, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı”, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Dergisi, Cilt XXIX, S 2, Haziran, 2013, s. 61-93.

Yalman, Süleyman/Arıkan, Mustafa, 6098 sayılı Borçlar Kanunu’nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları, III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, Cilt 2 (Özel Hukuk), Adalet Yayınevi, Samsun, 2012, s. 581-591.

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 14. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2016.

Yavuz Nihat, “Kira Parasının Gelişmesinin Sistematiik Açıklaması”, Yargıtay Dergisi, C.14, S. 1-2, Yıl 1988, s. 134-183.

Yavuz, Nihat, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Güncel Değerlendirme ve Öneriler”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 20, Yıl 2008, s. 51-60.

Yavuz, Nihat, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012 (Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları).

Yavuz, Nihat, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015 (Şerh).

Yılmaz, Süleyman, “Dövizle Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarılama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı”, AÜHFD, C. 59, S. 1, 2010, s. 131-172.

Zevkliler, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Bası, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 1995.

Zevkliler Aydın/Gökyayla, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016.

[www.ankarabarosu.org.tr](http://www.ankarabarosu.org.tr)

[www.legalbank.net](http://www.legalbank.net)

[www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr)

[www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr](http://www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr)

[www.marmara.edu.tr](http://www.marmara.edu.tr)

[www.resmigazete.gov.tr](http://www.resmigazete.gov.tr)

[www.tbmm.gov.tr](http://www.tbmm.gov.tr)

[www.tez.yok.gov.tr](http://www.tez.yok.gov.tr)

[www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

[www.yargitay.gov.tr](http://www.yargitay.gov.tr)

[www.journals.istanbul.edu.tr](http://www.journals.istanbul.edu.tr)

