

**İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ PROGRAMLAR ENSTİTÜSÜ
HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU UYARINCA KONUT VE
ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ
VE UYARLANMASI**

**Irmak ÖZKALE
119613018**

Prof. Dr. Mehmet Murat İNCEOĞLU

**İSTANBUL
2023**

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında
Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması
Determination and Adjustment of Lease Price in Residence and Roofed Place of
Business Rents in accordance with the Turkish Code of Obligations Numbered
6098

Irmak ÖZKALE

119613018

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Mehmet Murat İNCEOĞLU**
İstanbul Bilgi Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Ece BAŞ SÜZEL**
İstanbul Bilgi Üniversitesi

Doç. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK
Bahçeşehir Üniversitesi

Tezin Onaylandığı Tarih : 14.06.2023

Toplam Sayfa Sayısı : 234

Anahtar Kelimeler (Türkçe)

1) Kira Sözleşmesi

2) Kira Bedeli

3) Konut ve Çatılı İşyeri

4) Kira Bedelinin Belirlenmesi

5) Uyarlama

Anahtar Kelimeler (İngilizce)

1) Lease Agreement

2) Lease Price

3) Residence and Roofed Place of Business

4) Determination of the Lease Price

5) Lease Adjustment Lawsuit

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	viii
ÖZET.....	x
ABSTRACT	xi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE BEDEL UNSURU

1.1. KİRA SÖZLEŞMESİ	4
1.1.1. GENEL OLARAK	4
1.1.1.1. Tanımı	4
1.1.1.2. Sistematiği.....	7
1.1.1.3. Özellikleri.....	9
1.1.2. Kira Sözleşmesinde Asli Edimler.....	12
1.1.2.1. Tarafların Asli Edimler Üzerinde Mutabakat Sağlaması	13
1.1.2.1.1. Genel Olarak	13
1.1.2.1.2. Kira Konusuna İlişkin Kullanım Hakkının Bırakılması.....	16
1.1.2.1.3. Kiraya Veren Malik Olmak Zorunda Olmaması	16
1.1.2.1.4. Kullanım Hakkının Bir Süre için Bırakılması	18
1.1.2.2. Kiraya Veren Kira Konusu Olarak Bir Şeyi Kullandırması.....	20
1.1.2.3. Kiracının Kira Bedelini Ödemesi	22
1.1.2.3.1. Genel Olarak	22
1.1.2.3.2. Tarafların Kira Bedelinin Ödenmesi Hususunda Anlaşması .	23
1.1.2.3.3. Kira Bedelinin Miktarının Belirlenebilir Olması.....	24
1.2. KİRA BEDELİ	29

1.2.1. Bir Karşılık Olarak Kira Bedeli	29
1.2.2. Kira Bedelinin Kapsamının Belirlenmesi	31
1.2.2.1. Yan Giderler	32
1.2.2.2. Kamusal Yükümlülükler	37
1.2.2.3. Temizlik ve Bakım Giderleri.....	41
1.2.3. Kira Bedelinin Ödenmesi	42
1.2.3.1. Ödeme Zamanı	42
1.2.3.2. Ödemenin Muhatapları	45
1.2.3.3. Ödeme Yeri.....	46
1.2.3.4. Ödeme Zamanı Def'i.....	50
1.2.3.5. Kira Bedeli Ödemesinin İspatı.....	53
1.2.3.6. Zamanaşımı	54
1.2.4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Serbestisi.....	55
1.2.4.1. İlk Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Sınırlamalar.....	57
1.2.4.2. Tarafların Kira Bedeli Artışlarına İlişkin Tabi Olduğu Sınırlamalar	60
1.2.4.3. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Belirlenmesine Getirilen Sınırlamalar	65

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

2.1. HÜKME İHTİYAÇ DUYULMASININ NEDENLERİ.....	70
2.2. HÜKMÜN UYGULAMA ALANI	75
2.2.1. Genel Olarak	75
2.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı	79
2.2.3. Taşınırın Durumu	82

2.2.4. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Durumu	83
2.2.5. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası ile Ürün Kirasının Birlikte Olduğu Durumlar	85
2.2.6. Ciroya Katılım Bazlı Kira Bedellerinin Durumu.....	85
2.3. TBK MADDE 344 HÜKMÜ KAPSAMINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	87
2.3.1. Madde 344 Hükümünün Uygulanmasına İlişkin Özellikler	87
2.3.1.1. Nispi Emredici Nitelikte Olması	87
2.3.1.2. Kural Olarak Uzama Dönemlerine Uygulanması.....	89
2.3.1.3. Zaman Bakımından Uygulanması.....	92
2.3.1.4. Yürürlüğü Ertelenen Hükümler Arasında Olması.....	95
2.3.2. Türk Parası Cinsinden Belirlenen Kira Bedelleri Bakımından Durum	100
2.3.2.1. Tarafların Yenilenen Kira Dönemine İlişkin Uygulanacak Kira Bedelinin Artışına İlişkin Anlaşmalarının Bulunması	100
2.3.2.1.1. Genel Olarak	100
2.3.2.1.2. Kira Artışlarının Endeks Olarak Sınırlandırılması	104
2.3.2.1.3. Endekste Yapılan Değişikliğin Ertelenen Hükümlere Etkisi	108
2.3.2.1.4. Kira Bedeli Artışlarının Önceki Yıla Ait Kira Bedelinin % 25'i ile Sınırlandırılması.....	109
2.3.2.2. Tarafların Yenilenen Kira Dönemine İlişkin Uygulanacak Kira Bedelinin Artışına İlişkin Anlaşmalarının Bulunmaması	114
2.3.2.3. Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesi	118
2.3.2.3.1. Genel Olarak	118
2.3.2.3.2. Rayiç Kira Bedelinin Tespitinin Talep Edilmesi.....	124
2.3.2.3.3. Kira Bedelinin Tespitinde Esas Alınacak Kriterler	128
2.3.2.3.4. Hakkaniyete Göre Kira Bedelinin Tespit Edilmesi	132

2.3.3. Yabancı Para Cinsinden Belirlenen Kira Bedelleri Bakımından Durum	134
---	------------

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN DAVA YOLUYLA BELİRLENMESİ

3.1. TBK MADDE 345 HÜKMÜ KAPSAMINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI	140
3.2. KİRA BEDELİ TESPİT DAVASI SONUCUNDA ALINACAK KARARA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	144
3.2.1. Kararın Zaman Bakımından Etkisi	144
3.2.1.1. Kira Sözleşmesinde Artış Hükümünün Bulunmaması	146
3.2.1.2. Kira Sözleşmesinde Artış Hükümünün Bulunması	151
3.2.2. Kararın Hukuki Sonuçları	155
3.3. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DURUMU	158
3.4. KİRA BEDELİ TESPİT DAVASINA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	160
3.4.1. Davanın Hukuki Niteliği	160
3.4.2. Davanın Tarafları	162
3.4.3. Görev ve Yetki	164
3.5. KİRA BEDELİ TESPİT DAVASI VE UYARLAMA DAVASI ARASINDAKİ FARKLAR	166
3.5.1. Genel Olarak Uyarlama	166
3.5.2. Uyarlamanın Temelindeki Kavramlar	168
3.5.2.1. Sözleşmeyle Bağlılık İlkesi (Ahde Vefa-Pacta Sunt Servanda)	169
3.5.2.2. Dürüstlük Kuralı	170
3.5.2.3. İşlem Temelinin Çökmesi	171
3.5.3. Uyarlamanın Şartları (TBK m. 138)	172

3.5.3.1. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Öngörülemeyen veya Öngörülmesi Beklenemeyen Olağanüstü Durumların Varlığı.....	172
3.5.3.2. Değişen Şartların Ortaya Çıkmasında Edim Dengesi Bozulan Tarafın Kusurunun Bulunmaması	176
3.5.3.3. Değişen Şartlar Dolayısıyla Edimler Arası Dengenin Önemli Ölçüde Bozulmuş Olması	177
3.5.3.4. Edim Dengesi Bozulan Tarafın Edimini Henüz İfa Etmemiş veya Haklarını Saklı Tutarak İfa Etmiş Olması	180
3.5.4. Uyarılama Davasına İlişkin Esaslar	182
3.5.4.1. Uyarılamanın Talep Edilmesi	182
3.5.4.2. Uyarılama Davasının Hukuki Sonuçları.....	185
3.5.4.2.1. Uyarılama.....	185
3.5.4.2.2. Fesih.....	190
3.5.5. Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılanması Davaları Arasındaki Farklar	192
SONUÇ.....	196
KAYNAKÇA	201

KISALTMALAR

b.	: bent
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
c.	: cümle
E.	: Esas
ed.	: editör
E. T.	: erişim tarihi
dn.	: dipnot
f.	: fıkra
GKHK	: Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun
GVK	: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.	: Karar
KDV	: katma değer vergisi
m.	: madde
par.	: paragraf
RG.	: Resmî Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyet
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurum
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

YİBGK : Yargıtay İctihadı Birleştirme Genel Kurulu
YİBK : Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararı
818 sayılı BK : Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu



ÖZET

Türkiye tarihinde sosyal ve ekonomik açıdan yaşanan değişimler ve nüfus artışları, kişilerin barınmak için konut ve ticari faaliyetlerini yürütebilmek için işyeri ihtiyaçlarının artmasına yol açmış ve bu ihtiyaçların kira sözleşmesiyle giderilmesi yaygın bir uygulama haline gelmiştir. Bu kapsamda kanun koyucu bu kira sözleşmelerine özellikle kira bedeline yönelik olarak müdahalelerde bulunmuştur. Bu bağlamda çalışmanın temel amacı, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin özel kurallar getiren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi ve bu düzenlemenin birlikte uygulama alanı bulduğu 345. maddesinin detaylı olarak incelenmesi ve kira bedelinin tespiti davası ile kira sözleşmesine ilişkin uygulamada sık karşılaşılan davalardan biri olan uyarlama davası arasındaki farkların ortaya konulmasıdır.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, kira sözleşmesi ve kira sözleşmesi kapsamında tarafların asli edimlerinin neler olduğuna, bu asli edimlerden biri olan kira bedelinin kapsamına, ödenmesine ilişkin özelliklere ve belirlenmesinde kural olan sözleşme özgürlüğü ilkesi ile bunun sınırlarının neler olduğuna değinilmiştir. İkinci bölümde, konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 344. maddenin uygulama alanı ve bu hüküm dahilinde getirilen kurallar, güncel ekonomik gelişmeler ve yasal değişiklikler ışığında açıklanmaya çalışılmıştır. Üçüncü bölümde ise, kira bedelinin tespiti davası açılırken dikkate alınması gereken kuralların yer aldığı 345. maddeye ilişkin esasların aktarılması hedeflenmiş, kira bedelinin tespiti davası ile uyarlama davasının farklarının kira sözleşmesi özelinde ortaya konulabilmesi adına uyarlama davasının temelini oluşturan 138. maddenin şartlarına ve uygulanmasına ilişkin genel açıklamalara yer verilmiştir. Çalışma, ilgili mevzuat hükümlerinin yanı sıra doktrin görüşleri ve Yargıtay içtihatları incelenerek hazırlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Konut ve Çatılı İşyeri, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Uyarlama

ABSTRACT

Social and economic changes and population increases in the history of Turkey have led to increase in the people's need of residence for sheltering and place of business for carry out their commercial activities, so lease agreement has become a common practice. Within this scope, the legislator has regulated such lease agreements especially in terms of rental price.

Within this context, the main purpose of the study is examining the Article 344 and Article 345 of the Turkish Code of Obligations numbered 6098 and revealing the differences between lease price determination lawsuit and lease adjustment lawsuit. The study consists of three parts. In the first part, general information on lease agreement, the lease price and its specifications and also the principle of freedom of contract applied in the determination of the lease price with its limitations are mentioned. In the second part, application area of Article 344 and the rules foreseen in the Article have explained in the light of current situations. In the third part, the principles of Article 345 have clarified. Also, general explanations regarding the conditions and implementation of Article 138 are regulating the adjustment lawsuit, are given in order to reveal the differences between lease price determination lawsuit and lease adjustment lawsuit. The study has been prepared by examining the doctrinal views and the jurisprudence of the Supreme Court as well as the relevant legislation provisions.

Keywords: Lease Agreement, Lease Price, Residence and Roofed Place of Business, Determination of the Lease Price, Lease Adjustment Lawsuit

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, kullandırma sözleşmeleri arasında yer alan tipik bir sözleşmedir. Özellikle gerek kiraya veren bakımından ekonomik bir gelir kaynağı olması gerek ise kiracı bakımından barınma ve ticari faaliyetlerin sürdürülmesi için temel ihtiyaçların karşılanmasına hizmet eden bir yapı sunması dolayısıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) özel olarak düzenlenmiştir. Türkiye'de yaşanan ekonomik değişimler ve buna bağlı olarak kira sözleşmeleri ve özellikle kira bedeli alanında yaşanan etkiler, kira sözleşmesinin ve bu sözleşmedeki bedel unsurunun önemini artırmıştır.

TBK'da özel borç ilişkilerine ilişkin ikinci kısımda dördüncü bölüm olarak yer alan kira sözleşmesi, TBK m. 299-378 arasında genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirası olmak üzere üç ayrım olarak düzenlenmiştir. Genel hükümler ve konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin düzenlemelerden, çalışmanın konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi ile bağlantılı olacak şekilde faydalanılmıştır.

Belirtmek gerekir ki, genel hükümler ayrımında yer alan ve kira sözleşmesinin tanımını düzenleyen TBK m. 299 uyarınca kira sözleşmesi, kiraya veren ve kiracının üzerinde mutabakat sağlayacağı, kira konusunun kullanımının bırakılması ve bunun karşılığında belirli veya belirlenebilir bir kira bedelinin ödenmesine ilişkin tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları örtüştüğünde kurulmuş olacaktır. Bu noktada kira bedeli asli bir unsur ve kira bedelinin ödenmesi kiracı bakımından asli edim yükümlülüğü olarak ortaya çıkmaktadır.

Öte yandan, kanun koyucu tarihsel süreçte konut ve işyerine ilişkin kiralari özel olarak düzenleme gereği duymuş ve en son TBK döneminde bu tür kiralari “konut ve çatılı işyeri kiralari” adı altında birtakım özel düzenlemelere tabi tutmuştur. Bu düzenlemeler, büyük ölçüde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun (GKHK) döneminde yer alan hükümler ve o dönemde oluşturulan yerleşmiş Yargıtay içtihatlarını yansıtır şekilde hazırlanmıştır. Bu düzenlemelerin özel olarak getirilmesinin nedeni ise, kiracının ekonomik ve müzakere gücü

açısından kiraya verene göre zayıf konumda olduğu varsayımı ve bu varsayıma bağlı olarak kiracının özel olarak korunma ihtiyaının karşılanmasıdır.

Bu bağlamda, kira bedelinin belirlenmesi ve kiracının tahliye edilmesi konuları kanun koyucu tarafından özel olarak ele alınmış ve bu konularda sözleşme özgürlüğüne birtakım sınırlamalar getirilmiştir. Çalışmanın konusunu oluşturmadığı için kiracının tahliyesine ilişkin açıklamalara yer verilmemiştir. Ancak kira bedelinin belirlenmesine ilişkin getirilen sınırlamaların yer aldığı TBK m. 344 ve bu bağlamda kira bedelinin tespiti davasına ilişkin esaslar getiren TBK m. 345'in detaylarının, mevzuat hükümleri, doktrin, Yargıtay kararları ve bu kapsamda yapılan tartışmalar ile birlikte ele alınması amaçlanmıştır. Bu düzenlemelerin büyük ölçüde GKHK döneminde yer alan düzenlemeler ve o dönemde oluşturulan yerleşmiş Yargıtay içtihatları gözetilerek oluşturulmuş olması dolayısıyla, yoğun bir şekilde olmasa da yeri geldikçe genel hatlarıyla TBK ncesi dönemde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin süreçten ve konuya ilişkin getirilmiş kurallardan bahsedilmiştir. Ancak TBK m. 344 ve m. 345, büyük ölçüde TBK yürürlüğü girdikten sonra bu düzenlemelere yönelik olarak getirilen veya bu düzenlemelerin uygulanmasını etkileyen birtakım yasal düzenlemeler çerçevesinde ele alınmıştır. Bu yasal düzenlemelerin en günceli, 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına dair Kanun ile TBK'ya eklenen Geçici m. 1 kapsamında konut kiralarında kira bedeline ilişkin artışların belli bir süre için sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin % 25'i ile sınırlandırılmış olmasıdır.

Ayrıca, özellikle son yıllarda yaşanan ve uyarlama davasının konusunu oluşturabilecek birtakım felaketler dolayısıyla, kira bedelinin tespiti davası ile uyarlama davasının farklarına değinme gerekliliği görülmüştür. Bu farklılıkları ortaya koyabilmek adına detaylı olmamak üzere TBK m. 138 ve uygulanmasına ilişkin genel bir bilgi sağlanması hedeflenmiştir.

Tüm bu açıklamalar dahilinde çalışma üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, kira sözleşmesinde asli unsurlardan biri olan kira bedeli unsurunun, bu unsurun anlaşılabilmesi için öncelikle kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler

verilerek ayrıntılı olarak ele alınması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, kira bedeli unsuru, kira bedelinin belirlemesine hâkim olan sözleşme özgürlüğü ve buna getirilen sınırlamalar açıklanmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin özel kurallar getiren ve konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulan TBK m. 344 incelenmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise, TBK m. 344 ile birlikte uygulama alanı bulduğu için TBK m. 345’de düzenlenen kira bedelinin tespiti davasına ilişkin kurallara, bu davaya ilişkin özelliklere ve bu davanın kira sözleşmelerine ilişkin sık karşılaşılan davalardan biri olan uyarlama davasından farklarına yer verilmiştir.

Çalışma ile amaçlanan, günümüz koşullarında önemi artan ve tartışmalara yol açan kira sözleşmesini ve kira bedelini anlamak, yaygın şekilde uygulama alanı bulan konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin yasal düzenlemeler, doktrin görüşleri ve Yargıtay içtihatları çerçevesinde ne şekilde belirlenebileceğini tespit etmek ve yine bu bağlamda kira bedeli tespit davasının esasları ile bu davanın uyarlama davasından farklarını ortaya koymaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE BEDEL UNSURU

1.1. KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1.1. Genel Olarak

1.1.1.1. Tanımı

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu (TBK)¹ m. 299'da *“Kira Sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”* şeklinde tanımlanmıştır.

Tanım uyarınca kira sözleşmesi, kiraya veren bakımından bir şeyin kullanılmasını veya kullanım ile birlikte o şeyden yararlanılmasını kiracıya bırakma borcu doğuran; kiracı bakımından ise bunun karşılığında kira bedeli ödenmesini gerektiren bir sözleşmedir². Bu durumda, kira sözleşmesinin tarafları, bir bedel karşılığında kira konusunu kullanmak ve/ veya ondan yararlanmak isteyen kiracı ile bu kapsamda kira konusunu kiracıya bırakmayı kabul eden kiraya verendir³. Kira sözleşmesi, TBK'da tanımlanarak kendine özgü kuralları düzenlenmiş olduğu için tipik sözleşmeler arasında yer almaktadır⁴.

¹ RG. T. 04.02.2011, S. 27836.

² Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 317; Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 18. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 236.

³ Eren, Özel Hükümler, s. 318; YHGK, T. 10.03.2022, E. 2018/6-635 K. 2022/286, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 17; Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi (Madde 299-321), 4. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 30-31.

Kira sözleşmesi, TBK öncesi dönemde yürürlükte olan 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan (818 sayılı BK)⁵ farklı olarak, kira konusunun kullanımı ile birlikte ondan yararlanılmasını da konu alacak şekilde tanımlanmıştır⁶. Bu şekilde ürün kirası⁷ ve adi kira⁸ birlikte tanımlanarak⁹ esasen bu sözleşme tiplerine ilişkin asli edimlere bir arada yer verilmesi tercih edilmiştir¹⁰.

TBK m. 299'un bu şekilde tanımlanmasının nedeni, 818 sayılı BK'dan farklı şekilde TBK'da ilk ayırımın adi kira olarak değil, genel hükümler olarak belirtilmiş olması ve bu hükümlerin kural olarak tüm kira sözleşmelerine uygulanma amacı taşımasıdır¹¹. Doktrinde, bu tanım ve ayrıca yararlanma kavramının ürün kirasına ilişkin bir kavram olduğu dikkate alınarak, TBK m. 299'un gerekçesine¹² paralel şekilde bu tanımın taşınır, taşınmaz, adi kira ve ürün

⁵ RG. T. 29.04.1926, S. 359.

⁶ Mehmet Murat İnceoğlu, Kira Hukuku-Cilt I, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 7; Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 317. TBK m. 299'un karşılığı olan 818 sayılı BK m. 248'de "*Adi kira, bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği İltizam eder.*" şeklinde yararlanmadan bahsedilmeksizin yalnızca adi kira sözleşmesi tanımlanmıştır.

⁷ TBK m. 357'de ürün kirasına özgü bir tanım yer almaktadır, bu kapsamda ürün kirası, kiraya verenin kiracıya, ürün veren bir şey veya hakkın kullanılması ve kullanılmasıyla birlikte o şeyden yararlanılmasını bir bedel karşılığında bıraktığı sözleşmedir, bu yöndeki tanım için bkz. Aral/ Ayrancı, s. 313, dn. 1. Diğer bir ifadeyle ürün kirası, ürün getiren eşya ve hakların kullanımının yanı sıra bunların semerelerinden yararlanılması unsurunu da içerir, bu yönde bkz. Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 3. Ürün kirası çalışmanın kapsamı dışında olduğu için buna ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmeyecektir.

⁸ Adi kira, 818 sayılı BK dâhilinde açıkça yer alan ve çalışmanın devamında bahsedileceği üzere TBK döneminde de geçerliliğini sürdüren bir kavramdır, bu yönde bkz. Yavuz/ Acar/ Özen, s. 233-234. Çalışmada, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirası dışında kalan kira sözleşmelerinden, adi kira sözleşmesi olarak bahsedilecektir.

⁹ Murat Aydoğdu/ Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 361; Acar, Şerh, s. 52.

¹⁰ Aral/ Ayrancı, s. 313. Buna rağmen 818 sayılı BK'ya paralel şekilde adi kira ve ürün kirası ayırımının korunduğu kabul edilmektedir, bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 359; Acar, Şerh, s. 52.

¹¹ Halûk Burcuoğlu, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, Beta Yayıncılık, İstanbul 2008, s. 19; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 8.

¹² Maddenin gerekçesinde, bu tanıma bağlı olarak, kullandırmayla birlikte yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından birini oluşturabileceği yer almakta ve açıkça bu tanımın tüm kiralari kapsadığı ifade edilmektedir.

kirası da dâhil olmak üzere her türlü kira bakımından geçerli olacağı kabul edilmektedir¹³.

Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerin üçüncü ayrımında yer alan TBK m. 357’de ürün kirasının tanımına daha özgün bir şekilde yer verilmiştir. Bu bağlamda, TBK m. 299’daki tanımda yer alan kullanma ve yararlanma kavramlarının yalnızca bir şeye (eşyaya) ilişkin olarak kaleme alınması doktrinde tanımın eksik olduğuna yönelik eleştirilere neden olmaktadır, buna gerekçe olarak ürün kirasının konusunun ürün getiren şeylerin yanı sıra ürün getiren hakların da olabileceği gösterilmektedir¹⁴. Ayrıca, mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu’nda ürün kirasının ayrı bir ayırım altında düzenlendiği dikkate alınarak ürün kirasının, kira sözleşmesi kapsamında düzenlenmesinin sistematik açıdan yerinde bir düzenleme tarzı olmadığı ifade edilmektedir¹⁵.

Bu dahilde doktrinde¹⁶ ürün kirasını içermeyecek şekilde bir adi kira sözleşmesi tanımı yapılmaya ihtiyaç duyulmaktadır, buna göre adi kira sözleşmesi, kiraya verenin kiralanan şeyin kullanımını kiracıya bırakmakla ve kiracının da bunun karşılığı olarak kira bedelini ödemekle yükümlü olduğu sözleşme olarak tanımlanmaktadır.

Ayrıca, doktrinde bir görüş¹⁷, kira sözleşmelerini edimlerine göre, kullandırma borcu doğuran kira sözleşmesi ve yararlandırma borcu doğuran kira sözleşmesi olarak ikiye ayırmakta ve bu ayırım dahilinde bir bedel karşılığında kullandırma borcu doğuran sözleşmelerin kira sözleşmesi; yararlandırma borcu

¹³ Eren, Özel Hükümler, s. 317; Aydın Zevkliler/ K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021, s. 195; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 235; Cevdet İlhan Günay, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 937; Alper Uyumaz/ Mehmet Akçaal, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, Y. 2013, s. 297-325, s. 299.

¹⁴ Aral/ Ayrancı, s. 317; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 30; Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu’da Düzenlenen Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 5, Çevrimiçi: <https://www.lexpera.com.tr/> (E. T. 21.05.2023).

¹⁵ Aral/ Ayrancı, s. 313; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 30.

¹⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 317; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 235; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 30; Ural Çınar, s. 6-7; Gülşah Sinem Aydın, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 5.

¹⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 317.

doğuran sözleşmelerin ise ürün kirası sözleşmesi olarak ifade edilmesini isabetli bulmaktadır.

Tüm bunlarla birlikte, kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin ilk ayrımının, adi kira yerine genel hükümler başlığı altında düzenlenmiş olması nedeniyle, genel hükümler ayrımı altında ürün kirası da dahil kira sözleşmesinin tüm türlerini kapsayacak şekilde genel bir kira sözleşmesi tanımına yer verilmesinin zorunlu¹⁸ ve tutarlı olduğu sonucuna varılabilecektir.

1.1.1.2. Sistematığı

TBK'nın birinci kısmında, tüm borç ilişkilerine/ sözleşmelere uygulanabilecek genel nitelikte kurallar düzenlenirken¹⁹; ikinci kısmında, bazı sözleşme tipleri özel olarak düzenlenmiş bulunmaktadır. Bazı sözleşme tiplerinin özel olarak düzenlenmesinin nedeni, bu sözleşmelere günlük hayatta sık rastlanması ve bu sözleşmelerin diğer sözleşmelere göre farklı edimler içermesi/ özellikler taşımasıdır, bu kapsamda ilgili sözleşme tipine ilişkin sorunun bu sözleşme için öngörülen özel kurallar ile çözümlenme ihtiyacı bulunmaktadır²⁰. TBK'nın ikinci kısmında yer alan sözleşme tiplerine ilişkin düzenlemelerin, öncelikle uygulanacak özel kurallar niteliğini taşıdığını belirtmek gerekir²¹.

Kira sözleşmesi de kanun koyucunun özel olarak düzenlediği sözleşme tipleri arasında yer almaktadır. Bu bağlamda, kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler, TBK'nın ikinci kısmında dördüncü bölüm olarak m. 299 ile m. 378 arasında yer almaktadır.

Burada kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler, genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirası olmak üzere üç ayrım olarak sınıflandırılmakta ve bu yönüyle 818 sayılı BK'dan sistematik olarak farklılaşmaktadır²². Belirtmek

¹⁸ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 8

¹⁹ Aral/ Ayrancı, s. 73.

²⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 6-7.

²¹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 7.

²² Aral/ Ayrancı, s. 313; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 1; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, Prof.

gerekir ki, 818 sayılı BK’da kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelere adi kira ve hasılat (ürün) kirası ile hayvan kirası kavramları ayrımı altında yer verilmekteydi ve adi kira kavramı esas olup diğerleri kiranın özel türleriydi²³. Ayrıca, 818 sayılı BK, adi kira ve ürün kirasını düzenlerken; 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun (GKHK)²⁴, belli özelliklere sahip taşınmazların (belediye sınırları, iskele, liman ve istasyonlardaki üstü kapalı taşınmazlar) kira sözleşmelerine ilişkin birtakım özel düzenlemeler getirmişti²⁵. TBK’nın yürürlüğe girmesi ile bu düzenlemelerin tümü yürürlükten kaldırılmıştır²⁶. Ancak GKHK yürürlükten kaldırılmış olsa da esasen TBK m. 339 vd. düzenlenen konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlere esas oluşturmuştur, bu konudaki açıklamalar çalışmanın II. bölümünde yer almaktadır.

Bu şekilde sistematik açıdan TBK’nın birinci ayrımını oluşturan genel hükümler, 818 sayılı BK’daki adi kira hükümlerini karşılarken ikinci ayrımı oluşturan konut ve çatılı işyeri kiraları, GKHK kapsamına giren kira sözleşmelerini karşılamakta ve son ayrımda ürün kirasına ilişkin düzenlemeler yer almaktadır²⁷. Bu sistematik dahilinde kira sözleşmesine ilişkin ilgili düzenlemelerin tek bir çatı altında TBK’da toplanarak bir bütünlük sağlanmasının hedeflendiği sonucuna varılabilecektir²⁸.

Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, C. 8, Y. 2013, s. 1203-1251, s. 1203, Çevrimiçi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203190> (E.T: 21.05.2023).

²³ Efrail Aydemir, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 20.

²⁴ RG. T. 27.05.1955, S. 9013.

²⁵ Mithat Ceran, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Uygulamacı Gözüyle Kira Sözleşmesi”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu 12-13 Mayıs 2011, Ankara Barosu Yasa İzleme Enstitüsü, Ankara 2012, s. 139-154, s. 140.

²⁶ 818 sayılı BK, TBK’nın m. 647 hükmü ile; GKHK ise, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un (RG. T. 04.02.2011, S. 27836) m. 10 hükmü ile yürürlükten kaldırılmıştır.

²⁷ Ceran, ABYİE, s. 140. Ayrımın esasen adi kira ve ürün kirası şeklinde olduğu, adi kiranın da kendi içerisinde taşınır kirası, taşınmaz kirası ile konut ve çatılı işyeri kirası şeklinde türleri olduğu yönünde bkz. Herdem Belen, “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 3, Y. 2013, s. 106-137, s. 108.

²⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 2; Gökyayla, YÜED, s. 1247; Ece Başaran, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 38, Ekim 2009, s. 55-69, s. 57-58, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/630#> (E. T. 21.05.2023); Faruk Acar,

Bir önceki başlık altında belirtildiği üzere, TBK’da yer alan kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerin birinci ayrımını oluşturan genel hükümler, kural olarak tüm kira sözleşmelerine uygulanma amacını taşımaktadır²⁹. Bununla birlikte, genel hükümlerde örneğin yalnızca konut ve çatılı işyeri kirası için yahut taşınır veya taşınmaz kiralaları için özel olarak düzenlenen kurallar istisna olacaktır.

İkinci ayrımında yer alan konut ve çatılı işyeri kiralaları ile üçüncü ayrımında yer alan ürün kirası özel olarak düzenlenmiş olmakla birlikte genel hükümler bu iki tür kira sözleşmesine uygulanabilir nitelikte düzenlemeler içermektedir³⁰. Ancak, bu iki tür kira sözleşmesinin özel olarak düzenlediği dikkate alındığında, genel hükümler bu iki tür kira sözleşmesine ancak uygun düştüğü ölçüde ve ilgili konu dahilinde özel bir hüküm bulunmadığı durumlarda tamamlayıcı olarak uygulanabilecektir³¹. Diğer bir ifadeyle, ilgili kira sözleşmesi tipine ilişkin konularda özel hükümler var iken genel hükümler uygulanmayacak; ancak özel hükümler ile düzenlenmeyen konularda, genel hükümler söz konusu özel hükümlerin sözü ve özüyle ters düşmemek üzere uygulanabilecektir³².

1.1.1.3. Özellikleri

Öncelikle belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma³³ hakkı sağlayan sözleşmelerdendir, kira sözleşmesinin bu niteliği gereği söz konusu hakkın bırakılması geçici bir süre ile sınırlıdır ve kira konusu, kiraya veren

“Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, S. 34, Y. 3, İstanbul 2005, s. 3686.

²⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 316; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 233; Aral/ Ayrancı, s. 314; Aydın, Sona Erme, s. 3; Acar, Şerh, s. 5.

³⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 316.

³¹ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 3; Aydın, Sona Erme, s. 3; Murat Doğan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 493-511, s. 493. Doktrinde, adi kira ve ürün kirası ayrımının kaldırılmadığından bahisle, genel hükümlerin, özel hüküm olmayan durumlarda konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirasının yanı sıra adi kiraya da uygulanabileceği ifade edilmektedir, bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 359.

³² Yavuz/ Acar/ Özen, s. 233.

³³ TBK m. 299’deki tanımda yer alan yararlanma ediminin ürün kirasına özgü olduğu kabul edilerek, ürün kirasına ilişkin açıklamalar çalışmanın kapsamı dışında bırakıldığı için çalışmanın devamında yalnızca “kullandırma” ifadesi kullanılacaktır.

tarafından sözleşmede öngörülen belirli veya belirsiz bir süre³⁴ için geçici olarak kiracıya bırakılmaktadır³⁵. Dolayısıyla kira konusunun mülkiyetinin devri taahhüt edilmemektedir³⁶. Bu kapsamda, kira sözleşmesinin kurulması, mülkiyet hakkında bir değişikliğin ve aynı sonuçların doğmasına yol açmamaktadır³⁷.

Bu sonuca paralel olarak belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi borç doğurucu bir sözleşmedir ve sözleşmenin kurulmasıyla taraflar borçlarını yerine getirme taahhüdü altına girerek kararlaştırdıkları şartlar dahilinde birbirlerinden borçlarının ifa edilmesini talep edebilirler³⁸. Kiraya verenin tasarruf yetkisine sahip olmasına gerek bulunmamaktadır, bu yönüyle kira sözleşmesi, malik olmayan kiraya verenin, kira konusu üzerinde kullanma hakkını geçerli bir şekilde sağlayabildiği bir sözleşmedir³⁹.

Kiracının kira sözleşmesi ile elde etmiş olduğu kira konusunu kullanma hakkı ise, kişisel bir hak olarak nispi etkiye sahip bir alacak hakkıdır⁴⁰. Bu dahlile taraflardan her biri, kira sözleşmesi ile sahip olduğu hakları ve alacakları ancak sözleşmenin diğer tarafına karşı ileri sürebilir⁴¹.

³⁴ TBK m. 300 f. 2 uyarınca, taraflarca belirli bir süre kararlaştırılmışsa, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli olarak; diğer kira sözleşmeleri ise belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılmaktadır.

³⁵ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 235; Aydoğdu/ Kahveci, s. 362, s. 382.

³⁶ Aral/ Ayrancı, s. 319; Hüseyin Altaş, Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298), 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s. 46. Benzer şekilde, sınırlı aynı hak tesisi de taahhüt edilmemektedir, bu yönde bkz. Acar, Şerh, s. 53.

³⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 319.

³⁸ Zevkliler/ Gökyayla, s. 223; Aydoğdu/ Kahveci, s. 381; İsmail Kayar, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 287.

³⁹ Altaş, Kira, s. 43; Abdülkadir Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, 1. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul 2002, s. 19-20. Bu konudaki açıklamalar, çalışmanın 1.1.2.1.2 başlığı altında yer almaktadır.

⁴⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 237; Eren, Özel Hükümler, s. 322; Aydın, Sona Erme, s. 18.

⁴¹ Altaş, Kira, s. 47; Gümüş, Genel Hükümler, s. 54; Sinan Sami Akkurt/ Kemal Erdoğan/ Hüseyin Tokat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri), 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 467; Kemal Oğuzman/ Nami Barlas, Medeni Hukuk, 28. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022, s. 151.

Eklemek gerekir ki, kira sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle, her iki tarafın karşılıklı borç altına girdiği tam iki taraflı bir sözleşmedir⁴². Bu bağlamda, kiraya veren ve kiracı, kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini karşılıklı olarak yerine getirecektir⁴³. Ayrıca, tam iki taraflı sözleşmelere ilişkin TBK'nın genel hükümler kısmında düzenlenen ödemezlik def'i ve temerrüt hükümleri kira sözleşmeleri bakımından da uygulanabilecektir⁴⁴.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi gerek belirli süreli gerek ise belirsiz süreyle yapılmış olsun, her iki durumda da kiraya veren, sözleşme süresince kira konusunu, kararlaştırılan kullanım amacına uygun olarak kiracının kullanımında bulundurma⁴⁵ ve kiracı tarafından kullanımına katlanma borcu altındadır, bu asli nitelikteki borcunu zamana yayılmış olarak her an yerine getirmektedir ve böylece kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliği kazanmaktadır⁴⁶.

Öte yandan, kira sözleşmesinde tarafların üstlendiği edimler (kira konusunun kullanımının bırakılması ve sözleşme süresince kullanıma elverişli bulundurulması ile karşılığında kira bedelinin ödenmesi) birbirinin nedeni ve karşılığını oluşturmaktadır⁴⁷ ve karşılıklı değişim ilişkisi içerisindedir⁴⁸. Bu şekilde

⁴² Eren, Özel Hükümler, s. 319- 320; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 31; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 236; Altaş, Kira, s. 46; Turgut Akıntürk/ Derya Ateş, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, 30. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 263.

⁴³ Alpaslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Özel Sayısı, C. 22, S. 3, Y. 16, s. 83-110, s. 85.

⁴⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 320. Ödemezlik def'i konusundaki tartışmalar çalışmanın 1.2.3.4. başlığı altında yer almaktadır. Tam iki taraflı sözleşmelere ilişkin TBK'da düzenlenen temerrüt sonuçlarının yalnızca asli edimler bakımından uygulanacağına ilişkin bkz. Kemal Oğuzman/ Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt- I, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022, s. 523, dn. 613. Yan edim yükümlülüklerine aykırılık halinde dönmenin (dolayısıyla temerrüdün) mümkün olduğu yönünde bkz. Rona Serozan, Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007, s. 286.

⁴⁵ Kiraya verenin, kira konusunu sözleşme süresince kullanıma uygun bulundurma yükümlülüğü, TBK m. 301'de düzenlenmektedir.

⁴⁶ Aral/ Ayrancı, s. 318; Eren, Özel Hükümler, s. 320; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 33; Aydın, Sona Erme, s. 17; Altaş, Kira, s. 47; Huriye Reyhan Demircioğlu, Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 30.

⁴⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 320.

⁴⁸ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 32.

edimlerin birbirinin karşılığı olması, kira sözleşmesini ivazlı sözleşme haline getirmektedir⁴⁹.

Son olarak belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi rızai sözleşme niteliğindedir, bunun sonucunda sözleşmenin kurulmuş olması için, tarafların edimlerine ilişkin olarak karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları dâhilinde anlaşmaları yeterlidir⁵⁰. Bu nedenle, sözleşmenin kurulması için kiraya veren tarafından kiralanan şeyin ve/ veya kira bedelinin teslim edilmiş olmasına gerek bulunmamaktadır⁵¹.

1.1.2. Kira Sözleşmesinde Asli Edimler

TBK m. 299'daki tanımdan anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesinin esaslı unsurları (asli unsurları)⁵², kiracının kullanımına bırakılan kira konusu, bunun karşılığında kiracının ödemesi gereken kira bedeli ve bu unsurlar üzerinde tarafların sağlayacağı anlaşmadır⁵³.

Asli edim yükümlülükleri ise, bir borç ilişkisine tipiklik özelliğini ve karakterini veren yükümlülüklerdir⁵⁴ ve o sözleşmenin asli unsurlarını oluşturur⁵⁵. Bu kapsamda, kiracı ve kiraya veren arasında sağlanan belirli bir mutabakat

⁴⁹ Aral/ Ayrancı, s. 318; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 236, 237; Aydoğdu/ Kahveci, s. 362; Altaş, Kira, s. 46.

⁵⁰ Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1/2, 3. Tıpkı Basımdan 4. Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s.11; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 30; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 236; Ural Çınar, s. 7-8; Altaş, Kira, s. 47; Kenan Tunçomağ, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt II, 3. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul 1977, s. 481.

⁵¹ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s.11; Aral/ Ayrancı, s. 318; Eren, Özel Hükümler, s. 321; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 236; Zevkliler/ Gökyayla, s. 222-223; Aydoğdu/ Kahveci, s. 381; Aydın, Sona Erme, s. 14; Altaş, Kira, s. 47.

⁵² Bir sözleşmenin esaslı unsurlarını, o sözleşmenin yasal tanımında belirtilen zorunlu unsurlar oluşturmaktadır, bkz. Özkan Özyakışır, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 175. Bu şekilde bir tanım esasen sözleşmenin kurulması için gerekli olan objektif esaslı unsurlarını ifade etmektedir, bkz. Oğuzman/ Öz, s. 74; Rona Serozan, "2. Derecedeki Noktalar", İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu-Cilt 1 (ed. Rona Serozan/ Turgut Öz/ Faruk Acar/ Emre Gökyayla/ Murat Develioğlu), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 67-84, s. 72.

⁵³ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 237; Akartepe, MÜHFHAD, s. 84; Aydoğdu/ Kahveci, s. 377; Altaş, Kira, s. 51; Aydın, Sona Erme, s. 6; Acar, Şerh, s. 31; Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 26. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara 2022, s. 43.

⁵⁴ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 43; Demircioğlu, s. 27; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 45.

⁵⁵ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 43.

dâhilinde tarafların asli edimlerini⁵⁶, kiraya veren bakımından bir şeyin kullanılmasının kiracıya bırakılması ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurulması ile kiracı bakımından bunun karşılığında kira bedelinin ödenmesi oluşturmaktadır. Tarafların bu edimleri yerine getirmeye ilişkin taahhütleri kira sözleşmesinin niteliği gereğidir⁵⁷. Alt başlıklar altında bu asli edimlerin detaylarından bahsedilecektir.

1.1.2.1. Tarafların Asli Edimler Üzerinde Mutabakat Sağlaması

1.1.2.1.1. Genel Olarak

Taraflar bakımından asli edim yükümlülüklerinin varlığından bahsedebilmek için, kira sözleşmesinin kurulmuş olması gerekmektedir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi, TBK'nın genel hükümleri uyarınca bir sözleşmenin kurulması için gerekli olan kurallara tabidir ve bu bağlamda tarafların sözleşmenin asli unsurları üzerinde öneri ve kabul sürecini tamamlamasına bağlıdır⁵⁸. Kurulan kira sözleşmesinin geçerliliği ise, TBK'nın genel hükümleri uyarınca bir sözleşmenin geçerliliği için öngörülen kurallara tabi olacaktır⁵⁹.

Belirtmek gerekir ki, TBK m. 1 f. 1 kapsamında, sözleşmenin kurulması için o sözleşmenin asli unsurları bakımından taraf iradelerinin uyuşması gerektiği hükme bağlanmıştır. Taraf iradelerinin asli unsurlar üzerinde uyuşması, sözleşme

⁵⁶ Kira sözleşmesinin asli unsurları, taraflar bakımından asli edim şeklinde görüldüğünden, kira sözleşmesinde tarafların yerine getirmesi gereken asgari edimlerden bahsedilirken “asli edimler” ifadesi kullanılmıştır. Aynı yönde bkz. Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 43; Nevran Suiçmez, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının Ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Y. 2017, s. 1597-1622, s. 1599.

⁵⁷ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 236.

⁵⁸ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 236; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 42.

⁵⁹ Bkz. TBK m. 27: “*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*”

için kurucu bir unsurdur⁶⁰. Asli unsurlar üzerindeki bu uyuşma, karine olarak bağlanmanın varlığı için yeterli sayılmaktadır⁶¹.

Bu çerçevede kira sözleşmesi, kira konusunun kullanımının bırakılması ve bunun karşılığında belirli veya belirlenebilir⁶² bir kira bedelinin ödenmesine ilişkin olarak kiraya veren ve kiracının karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları örtüştüğünde kurulmuş olacaktır⁶³. Diğer bir ifade ile taraflar, kiraya veren tarafından bir şeyin kullandırılması ve/ veya kiracı tarafından kira bedelinin ödenmesi üzerinde anlaşmaya varamaz ise, kira sözleşmesi kurulmuş olmayacaktır⁶⁴.

Bununla birlikte, taraflar ikinci derece noktaları ileride görüşeceklerini kararlaştırabilirler⁶⁵. Taraflar asli unsurlar üzerinde anlaşmaya varmışsa, TBK m. 2 f. 1 uyarınca ikinci derecedeki noktalar (örneğin kira süresi gibi) üzerinde durmamış olsalar dahi sözleşme kurulmuş olacaktır⁶⁶. Hatta, taraflar ilgili ikinci dereceden nokta üzerinde anlaşamayarak çözümü ileriye ötelemiş olsalar da durum böyledir⁶⁷. Taraflar ileride ikinci derecedeki noktalarda anlaşma sağlayamaz ise, kural olarak sözleşmenin kurulmuş olması sonucu etkilenmeyecektir⁶⁸; ancak bu kez TBK m. 2 f. 2 uyarınca hâkim anlaşmazlığı için özelliğini dikkate alarak giderecek ve boşluğu dolduracaktır.

Belirtildiği üzere, kira sözleşmesinin kurulması için kiraya veren ve kiracının asli unsurlar ve dolayısıyla asli edimleri üzerinde anlaşması yeterlidir.

⁶⁰ Selahattin Sulhi Tekinay, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 1993 (Hazırlayanlar: Sermet Akman/ Haluk Burcuoğlu/ Atilla Altop), s. 78; Demircioğlu, 28.

⁶¹ Haluk Nami Nomer, "Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan Özel Sayısı, C. 8, Y. 2013, s. 2053-2074, s. 2065.

⁶² Kira bedelinin belirli veya belirlenebilir olması konusundaki açıklamalar çalışmanın 1.1.2.3.3. başlığı altında yer almaktadır.

⁶³ Aral/ Ayrancı, s. 318; Eren, Özel Hükümler, s. 330; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 241; Aydın, Sona Erme, s. 13; Altaş, Kira, s. 46.

⁶⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 330.

⁶⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 330.

⁶⁶ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 241.

⁶⁷ Serozan, İstanbul Şerhi, s. 69.

⁶⁸ Serozan, İstanbul Şerhi, s. 80.

Ancak bu kapsamdaki anlaşmanın geçerli olup olmadığının tespiti bakımından TBK'nın genel hükümleri ve Türk Medeni Kanunu (TMK)⁶⁹ uygulama alanı bulacaktır⁷⁰. Örneğin, TMK uyarınca kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya veren ve kiracı fiil ehliyetine sahip olmalıdır⁷¹.

Ancak kira sözleşmesinin geçerliliği için kural olarak⁷² uyulması gereken bir şekil şartı bulunmadığı belirtilebilir⁷³. Bu durumda, kira sözleşmesinin yazılı veya resmi şekil şartıyla yapılmasına gerek yoktur. Kira sözleşmesi sözlü olarak veya zımni irade beyanları ile de kurulabilecektir⁷⁴. Hatta iradeyi gösteren eylem ve davranışların da yeterli olabileceği kabul edilmektedir⁷⁵.

Bununla birlikte pek tabii taraflar kira sözleşmesini, yazılı ya da resmi şekle uyarak da yapabilirler, hatta belirledikleri şekli TBK m. 17 f. 1 uyarınca iradi geçerlilik şekli olarak da öngörebilirler⁷⁶. Bu durumda, belirlenen iradi geçerlilik şekli taraflar bakımından bağlayıcı olacak ve buna uyulmaksızın yapılan sözleşme geçerlilik kazanmayacaktır⁷⁷. Doktrinde, uygulamada çoğunlukla kira sözleşmesinin yazılı şekilde - özellikle basılı formlar (kira kontratosu) ile - yapıldığı ve bu şeklin geçerlilik değil ispat şekli olarak kabul edildiği belirtilmektedir⁷⁸.

⁶⁹ RG. T. 08.12.2001 S. 24607.

⁷⁰ Ural Çınar, s. 38; Aydın, Sona Erme, s. 14.

⁷¹ Eren, Özel Hükümler, s. 330; Aydoğdu/ Kahveci, s. 362. Esasen hak ehliyetinin kiracı ve kiraya veren sıfatının kazanılması bakımından yeterli olduğu, ancak fiil ehliyetinin işlem engelleri ile karşılaşılması noktasında önemli olduğu yönünde bkz. Acar, Şerh, s. 67.

⁷² İstisnai olarak özel mevzuat hükümlerinden kaynaklı şekil şartı aranan durumlar bulunmaktadır, örneğin, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m. 119 uyarınca hava araçlarının kiralanmasına ilişkin sözleşmelerin geçerli olabilmesi için yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Bu yönde bkz. Zevkliler/ Gökyayla, s. 224; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 34.

⁷³ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 11; Aral/ Ayrancı, s. 318; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 241; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 33; Zevkliler/ Gökyayla, s. 223; Ural Çınar, s. 10; YHGK, T. 30.11.2021, E. 2017/6-1541, K. 2021/1516, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

⁷⁴ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 92; Aral/ Ayrancı, s. 328; Gümüş, Kira Sözleşmesi s. 41; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 33; Eren, Özel Hükümler, s. 331; Tunçomağ, s. 482; Erzan Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 95.

⁷⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 332.

⁷⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 322; Acar, Şerh, s. 74.

⁷⁷ Altaş, Kira, s. 48; Aydın, Sona Erme, s. 15-16.

⁷⁸ Arpacı, Kira, s. 19; Eren, Özel Hükümler, s. 322; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 237.

1.1.2.1.2. Kira Konusuna İlişkin Kullanım Hakkının Bırakılması

Kira sözleşmesinin kurulması ile kiraya veren tarafından kiracıya bırakılacak olan, kira konusu eşyanın kullanma hakkıdır⁷⁹. Çalışmanın 1.1.1.3. başlığı altında ifade edildiği üzere, kira sözleşmesinde mülkiyet hakkı devri söz konusu olmadığı için kiracı bakımından aynı hak doğmayacaktır. Kiracı, bu şekilde kira konusu şey üzerinde yalnızca şahsi bir hak olan geçici kullanma hakkına sahip olacaktır⁸⁰.

Diğer bir ifade ile kiraya veren, kiracıya karşı kira konusu eşyanın mülkiyetini değil yalnızca kullanma hakkını devretme borcu altındadır; kiracı da anlaşılacağı üzere kiraya verenden kira konusu eşyanın mülkiyet hakkını değil yalnızca kullanımının devrini talep edebilecektir⁸¹.

Bu durumun bir gereği olarak, kiracı kira sözleşmesine dayanarak kira konusu eşyanın yalnızca dolaysız ve fer'i zilyedi konumunda olacaktır⁸². Bunun için kira konusu eşyanın, kiracının kullanımına elverişli bir şekilde teslim edilmiş olması gerekmektedir⁸³. Yapılacak teslim sonucunda kira konusu eşyanın mülkiyet hakkı değil, kullanım hakkı kiracıya devredilmiş olacaktır⁸⁴.

1.1.2.1.3. Kiraya Veren Malik Olmak Zorunda Olmaması

Kira sözleşmesinin bir borçlandırıcı işlem olması, mülkiyet hakkının devrinin söz konusu olmaması ve mevzuatta kiraya vereninin malik olma zorunluluğunun aranmaması dikkate alındığında, kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için, kiraya veren mutlaka kira konusunun maliki olmak zorunda değildir⁸⁵. Kira konusu, malik tarafından kiraya verilebileceği gibi malikin kira

⁷⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; Acar, Şerh, s. 77; Ural Çınar, s. 32.

⁸⁰ Arpacı, Kira, s. 16; Aral/ Ayrancı, s. 319; Altaş, Kira, s. 46.

⁸¹ Eren, Özel Hükümler, s. 326.

⁸² Aral/ Ayrancı, s. 319; Eren, Özel Hükümler, s. 326; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 101; Acar, Şerh, s. 105.

⁸³ Zevkliler/ Gökyayla, s. 228; Demircioğlu, s. 29.

⁸⁴ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 11; Zevkliler/ Gökyayla, s. 228; Aydın, Sona Erme, s. 9.

⁸⁵ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 11; Acar, Şerh, s. 77; Aral/ Ayrancı, s. 325; Eren, Özel Hükümler, s. 325; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 37; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 51; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 238; Zevkliler/ Gökyayla, s. 228; Aydın, Sona Erme, s. 8. Bu yönde bkz. Yargıtay 13. HD. T.

konusunun kullanılmasını üçüncü kişilere devredebilme yetkisini tanıdığı kişiler ya da kira konusu üzerinde onun kullanılmasının üçüncü kişilere devrine imkân veren ayni veya şahsi hakka⁸⁶ sahip kişiler tarafından da kiraya verebilir⁸⁷. Bu kapsamdaki yetkiyi içeren sözleşmeler geçerlidir⁸⁸.

Yine kira konusu, kiralamaya ilişkin yetkisi olmayan bir kişi tarafından da kiraya verilebilir ve bu durumdan kurulan kira sözleşmesinin geçerliliği etkilenmez⁸⁹. Başkasının malik olduğu bir kira konusunu kiraya veren kişi TBK kapsamında kiraya verenin haklarına (ilgili davaları açma hakları da dâhil) sahip olabilecektir⁹⁰. Bununla birlikte malik, kira sözleşmesinin nispi hak doğuran bir borç ilişkisi olduğu da dikkate alındığında kiraya veren sıfatıyla kiracıya karşı kullanılabilecek tahliye davası açılması veya kiracıyı temerrüde düşürmek için ihtar gönderilmesi gibi kiraya verene ait hakları kullanamayacaktır⁹¹.

Tasarruf yetkisine sahip olmadığı halde kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesi akdeden kişi, bu kira sözleşmesi uyarınca üstlenmiş olduğu kira konusunu teslim ve kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcunu yerine getiremezse, borca aykırılıktan dolayı sorumlu olarak kiracının bu nedenle uğradığı zararları gidermekle yükümlü olacaktır⁹². Bu durumda kusurlu ifa imkansızlığı söz konusu olacağından genel hükümlere göre TBK m. 112 uyarınca kiracının uğradığı

28.01.2003, E. 2002/13716, K. 2003/794; Yargıtay 4. HD. T. 13.5.1968, E. 1967/6674, K. 1968/4086, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁸⁶ Belirtmek gerekir ki, sınırlı ayni haklar arasında yer alan intifa hakkı kapsamında, hak sahibi, malikin onayı olmaksızın hak konusu şeyi kiraya verebilirken sükna (oturma) hakkı sahibinin yasal olarak böyle bir yetkisi bulunmamaktadır, bkz. Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 104; Aydoğdu/ Kahveci, s. 364; Zevkliler/ Gökyayla, s. 197. Üst hakkı sahibinin de hak konusu şeyi kiraya verebileceği kabul edilmektedir, bkz. Acar, Şerh, s. 63.

⁸⁷ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 11; Eren, Özel Hükümler, s. 325.

⁸⁸ Zevkliler/ Gökyayla, s. 228.

⁸⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 325; Aydoğdu/ Kahveci, s. 378.

⁹⁰ Zevkliler/ Gökyayla, s. 228; Aydoğdu/ Kahveci, s. 378.

⁹¹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 238, 239; Zevkliler/ Gökyayla, s. 228; Altaş, Kira, s. 49; Aydın, Sona Erme, s. 8. Ancak Yargıtay'ın aksi yönde görüşte olduğuna ilişkin bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 378; Aydın, Sona Erme, s. 8.

⁹² Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 11; Aral/ Ayrancı, s. 325; Eren, Özel Hükümler, s. 326; İncooğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 52; Aydoğdu/ Kahveci, s. 364; Zevkliler/ Gökyayla, s. 197-198; Altaş, Kira, s. 49; Aydın, Sona Erme, s. 14.

müspet zararın tazmini gündeme gelecektir⁹³. Teslimin gerçekleştirilememesi dolayısıyla kiracının sözleşmeden dönmesi halinde ise TBK m. 125 uyarınca kiracı uğradığı menfi zararların tazminini talep edebilecektir⁹⁴. İfa imkansızlığının gerçekleşmesinde kiraya verenin kusuru yok ise borcu TBK m. 136 uyarınca sona erecektir⁹⁵. Öte yandan, kiraya veren teslim borcunu yerine getirse dahi malik mülkiyet hakkını ileri sürebilecektir, bu durumda kiraya verenin TBK uyarınca kiracıya karşı zapttan sorumluluğu gündeme gelecektir⁹⁶.

Kira sözleşmesinin temsilci⁹⁷ aracılığıyla yapıldığı durumda ise, TBK m. 504 f. 3 uyarınca özel yetki verilmesine gerek bulunmasa da, yıllık kira bedelinin Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)⁹⁸ m. 200 uyarınca belirlenen yasal sınırı aştığının ispatı bakımından yetkinin yazılı olarak verilmesinde fayda bulunmaktadır⁹⁹. Bu sonuç, kira sözleşmesinin yazılı yapılmadığı ve yazılı olarak verilen vekaletnamede yetki kapsamında kira bedelinin belirtildiği halde, ilgili vekaletnamenin delil başlangıcı olarak esas alınması şeklinde doğacaktır. Yetkisiz temsil halinde ise TBK m. 47 f. 1 uyarınca kira sözleşmesi temsil edileni bağlamayacak ve kiracının zararlarını yetkisiz temsilci tazmin etmekle yükümlü olacaktır¹⁰⁰.

1.1.2.1.4. Kullanım Hakkının Bir Süre için Bırakılması

Kira konusunun kullanımı geçici olarak kiracıya bırakılmaktadır ve dolayısıyla kullanım hakkı belli bir süreyle sınırlı olacaktır¹⁰¹. Bu kapsamda kira

⁹³ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 105; Gümüş, Kira Sözleşmesi s. 37; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 52; Acar, Şerh, s. 78.

⁹⁴ Aydoğdu/ Kahveci, s. 364-365.

⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 37.

⁹⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 37; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 52.

⁹⁷ Doğrudan temsil halinde temsilcinin kiracılık sıfatı kazanmayacağı, bununla birlikte dolaylı temsilde temsilcinin kiracılık sıfatı kazanabileceği yönünde bkz. Acar, Şerh, s. 62.

⁹⁸ RG. T. 04.02.2011, S. 27836.

⁹⁹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 198.

¹⁰⁰ Zevkliler/ Gökyayla, s. 198; Aydoğdu/ Kahveci, s. 378. Kiraya veren malik değilse kiraya verebilmek için akdi veya yasal bir yetkisinin bulunması gerektiği, aksi durumda maliki bağlayan bir kira sözleşmesinden söz edilemeyeceği yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 08.06.2022, E. 2022/3611, K. 2022/5614, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

¹⁰¹ Altaş, Kira, s. 48; Aydın, Sona Erme, s. 9; Ercan Akyiğit, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 68.

konusunun sözleşme süresi boyunca kiraya veren tarafından kullanım amacına uygun bulundurulması, bu amaçla sınırlı olarak kiracı tarafından kullanımına katlanılması ve sözleşme süresi sonunda sözleşmenin tasfiye edilerek kiracı tarafından kiraya verene iade edilmesi gerekmektedir¹⁰².

Belirtmek gerekir ki, TBK m. 300 uyarınca kira sözleşmesi belirli veya belirsiz süre için yapılabilecektir. Taraflar, kira sözleşmesini kurarken kira süresinden hiç bahsetmemiş veya tarafların ortak iradesinden kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği anlaşılmıyor olabilir, bu durumda kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak kurulmuş sayılacaktır¹⁰³. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olabilmesi için, taraflarca sözleşme sürenin belirsiz olduğunun açıkça belirtilmesine gerek bulunmamaktadır¹⁰⁴. TBK m. 300 f. 2, belirli süreli kira sözleşmeleri dışında kalan diğer tüm kira sözleşmelerini belirsiz süreli saymıştır. Şüphe halinde kira sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu karine olarak kabul edilecektir¹⁰⁵. Bu halde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih ile sona erdirme imkânı bulunduğundan, kullanım hakkının belli bir süre için bırakılıyor olmasına ilişkin kural etkilenmeyecektir¹⁰⁶.

Belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı sona erme bakımından önem taşımaktadır; TBK’da yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenlemeler saklı kalmak üzere, belirli süreli kira sözleşmeleri, aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona erecek iken, belirsiz süreli kira sözleşmeleri TBK’da belirlenen usul ve esaslar dahilinde yapılacak bildirim ile sona erdirilebilecektir¹⁰⁷.

Bu kapsamda, sonsuz süreli olacak ve fesihle sona erdirme hakkını ortadan kaldıracak şekilde bir kira sözleşmesinin varlığı kabul edilmemekte, kiraya verenin mutlaka kira konusunun kullanımının devrini belirli bir zaman dilimi için

¹⁰² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 11-12; Altaş, Kira, s. 49.

¹⁰³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 37; Zevkliler/ Gökyayla, s. 206.

¹⁰⁴ Zevkliler/ Gökyayla, s. 206.

¹⁰⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 44; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 37.

¹⁰⁶ Aydın, Sona Erme, s. 9-10.

¹⁰⁷ Zevkliler/ Gökyayla, s. 207; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 37.

borçlanması gerektiği ifade edilmektedir¹⁰⁸. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması ise, bir önceki paragrafta belirtildiği üzere sona erdirmeye imkânı bulunduğu için onu sonsuz süreli hale getirmemektedir. Literatürde sonsuz süreli, taraflardan birinin ömrü boyunca veya otuz-kırk yıl gibi çok uzun süre için yapılan kira sözleşmelerin geçerlilik durumu tartışmalı olmakla birlikte çalışmanın kapsamını aşacağı için bu tartışmalara yer verilmemiştir.

1.1.2.2. Kiraya Veren Kira Konusu Olarak Bir Şeyi Kullandırması

Kira sözleşmesi kapsamında kiraya verenin asli edimi, bir bedel karşılığında geçici olarak kira konusu bir şeyin kullanımını, kullanıma elverişli şekilde kiracıya bırakmaktır. Bu nedenle, kira konusu şey kira sözleşmesinin asli unsurlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır¹⁰⁹.

Asli unsur niteliğinde olduğu için kira konusunun bulunması, kira sözleşmesinin varlığı için olmazsa olmazdır¹¹⁰. Öyle ki, kira konusu belirli veya belirlenebilir nitelikte olmalıdır, sübjektif olarak belirlenebilir olması sözleşmenin kurulması bakımından yeterli değildir¹¹¹. Bu kapsamda, kira konusu şu an mevcut bir eşya olabilecek iken ileride vücuda getirilebilecek bir eşya da olabilecektir¹¹². Önemli olan, ifa zamanı itibarıyla kira konusunun var olmasıdır¹¹³.

Kira konusu şey, genel itibarıyla her türlü maddi eşyadır¹¹⁴ ve maddi eşyalar dâhilinde taşınır veya taşınmazlardan oluşacaktır¹¹⁵. Ayrıca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu¹¹⁶ m. 59 c. 2 uyarınca devre mülk hakkı sahibinin, devre mülkten yararlanma hakkını bir bedel karşılığında, hak sahibi olarak kendisine tahsis edilen

¹⁰⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 326; Zevkliler/ Gökyayla, s. 225; Aydoğdu/ Kahveci, s. 385.

¹⁰⁹ Acar, Şerh, s. 68; Aydın, Sona Erme, s. 6.

¹¹⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 237.

¹¹¹ Acar, Şerh, s. 68.

¹¹² Acar, Şerh, s. 68; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 8.

¹¹³ Acar, Şerh, s. 68.

¹¹⁴ Hukuki anlamda eşya, maddi bir varlığı olan ve iktisadi değer taşıyan üzerinde hakimiyet kurmaya elverişli kişi ve hayvan dışındaki şeylerdir, bkz. Şeref Ertaş, Eşya Hukuku, 16. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi, İzmir 2021, s. 6; Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 24. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2022, 7.

¹¹⁵ Aral/ Ayrancı, s. 318; Eren, Özel Hükümler, s. 323; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 237; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 8; Zevkliler/ Gökyayla, s. 228; Altaş, Kira, s. 48; Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 2.

¹¹⁶ RG. T. 02.07.1965, S. 12038.

dönem için başkalarına bırakabileceği öngörülmektedir. Bundan yola çıkılarak, devre mülk sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının kira konusu olabileceği kabul edilmektedir¹¹⁷.

Adi kira sözleşmesi ile konut ve çatılı işyeri kiralarında, kullanım hakkının bırakılabileceği kira konusu yalnızca maddi eşyalar olabilecektir¹¹⁸. Bu nedenle pek tabii sınai ve fikri haklar veya bir işletmenin devri gibi maddi olmayan hususlar, bu kiraların konusu olamayacaktır¹¹⁹. Bu gibi hukuki ve ekonomik anlamı bulunan haklar ve iktisadi değerler kural olarak ürün kirasına konu olabilecektir¹²⁰. Örneğin, eşya niteliği bulunmayan know-how, maden işletme hakkı veya plakalar üzerindeki haklar gibi hak grupları ya da turizm tesisi, benzin istasyonu, tiyatro, hastane gibi gelir getiren işletmeler üzerindeki işletme haklarının devri ürün kirasının konusunu oluşturabilir¹²¹. Bu durumda ilgili kira sözleşmesinin ürün kirası olduğu kabul edilebilecektir. Ancak ürün getiren bir kira konusu ürün getirme amacı dışında kiraya verilirse, adi kira sözleşmesinin konusu olabilecektir¹²². Bu sonuç, konut ve çatılı işyeri özelliğini taşıdığı ölçüde konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından aynı düşünülmelidir.

Kira konusu eşyanın mülkiyeti kiracıya geçmediği için kiracı, sözleşme süresinin sonunda kira konusunu teslim aldığı gibi kiraya verene iade etme yükümlülüğü altındadır. Bu kapsamda kira sözleşmesinin niteliğine uygun düşmemesi nedeniyle kira sözleşmesinin konusunu oluşturacak eşyanın kural olarak misli olmayan ve tüketilemeyen bir eşya olması gerektiği, dolayısıyla bu

¹¹⁷ Aral/ Ayrancı, s. 319; Eren, Özel Hükümler, s. 325; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 238; Aydoğdu/ Kahveci, s. 364; Zevkliler/ Gökyayla, s. 197.

¹¹⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 11.

¹¹⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 324.

¹²⁰ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s.3; Aral/ Ayrancı, s. 318; Altaş, Kira, s. 48.

¹²¹ İpek Sağlam, “Türk Borçlar Kanunu’nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2-2, Y. 2016, s. 467-481, s. 469, Çevrimiçi: <https://jurix.com.tr/article/5629> (E.T. 21.05.2023).

¹²² Tandoğan, Borçlar Hukuku, s.7; Altaş, Kira, s. 48-49.

eşyanın ancak parça borcunun konusunu oluşturabileceği kabul edilmektedir¹²³. Son olarak, kira konusu olacak eşyanın yasaklanmamış olması gerekmektedir¹²⁴.

1.1.2.3. Kiracının Kira Bedelini Ödemesi

1.1.2.3.1. Genel Olarak

TBK m. 299'daki tanımdan anlaşıldığı üzere, kira konusunun kullanımı, mutlaka bir kira bedeli karşılığında kiracıya bırakılmaktadır¹²⁵. Bu kapsamda, kira sözleşmesinin diğer asli unsurunu kira bedeli oluşturur¹²⁶ ve bu unsur kira sözleşmesine tipik özelliğini verir¹²⁷. Bu şekilde, kira bedeli kavram olarak kiracının asli edim yükümlülüğünü oluşturmaktadır¹²⁸.

Kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğü, TBK m. 299'daki genel tanımın yanı sıra TBK'da kiracının borçlarının yer aldığı düzenlemeler arasında ilk sırada yer almaktadır. Buna göre kira bedelini ödeme yükümlülüğü, TBK m. 313 dahilinde “*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümdür.*” denilmek suretiyle hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm ile kira bedelinin, hem kira sözleşmesine tipik özelliğini veren bir unsur olduğu hem de kiracının ödeme borcunu oluşturduğu vurgulanmaktadır¹²⁹. Nitekim TBK m. 313'ün gerekçesinde, her ne kadar TBK m. 299'da kira bedeli ödeme borcu ifade edilmiş olsa da kiracının borçları sıralanırken bu düzenlemeye yer vermenin sistematik olarak gerekli olduğu belirtilmiştir.

Kiracı, asli edim yükümlülüğü kapsamında kararlaştırılan kira bedelini, kararlaştırılan ödeme şartlarına uygun olarak kiraya verene ödemekle

¹²³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 33; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 9. Kiracının kira konusunu tüketim hakkı olmasa da tüketim eşyasının kira konusu olmasına bir engel bulunmadığı yönünde bkz. Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/ Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul 1992, s. 156.

¹²⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 32; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 9.

¹²⁵ Aydoğdu/ Kahveci, s. 379.

¹²⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 328; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 15; Aydın, Sona Erme, s. 10.

¹²⁷ Özyakışır, s. 176.

¹²⁸ Acar, Şerh, s. 71; Akartepe, MÜHFHAD, s. 85; Aral/ Ayrancı, s. 320, s. 303; Eren, Özel Hükümler, s. 328; Altaş, Kira, s. 66.

¹²⁹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 239, s. 289. Ancak, kira bedelinin TBK m. 299'da unsur olarak ve TBK m. 313'te ise borç olarak vurgusunun daha baskın olduğu yönünde bkz. Acar, Şerh, s. 272.

yükümlüdür¹³⁰. Bu yükümlülük, kira konusuna ilişkin kullanım hakkını kiracıya bırakma borcunun tam anlamıyla karşılığını oluşturmaktadır¹³¹, ayrıca kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli şekilde bulundurmasının da bir karşılığıdır¹³². Tarafların edimlerinin bu değişim ilişkisi çerçevesinde her iki tarafa borç yükleyen yapı gerçekleşmekte¹³³ ve kira sözleşmesinin ivazlı yapısı ortaya çıkmaktadır¹³⁴.

1.1.2.3.2. Tarafların Kira Bedelinin Ödenmesi Hususunda Anlaşması

Kira bedeli, kira sözleşmesinin asli unsurlarından biri olduğu için kira sözleşmesinin kurulabilmesi, kira bedelinin ödenmesi gerektiği noktasında tarafların anlaşmaya varmasına bağlıdır¹³⁵. Aksi halde, sözleşmenin niteliği kira değil kullanım ödöncü olacaktır¹³⁶.

Kira konusunun kullanım hakkının bırakılmasına karşılık olarak ödenecek kira bedeli, tarafların mutabakatına göre belirlenmektedir¹³⁷. Doktrinde, uygulamada kira sözleşmesinin yazılı olmasının tercih edilmesi halinde, kira bedelinin ne kadar olacağının ve ödeme esaslarının, basılı bir sözleşme örneğinde belirtildiği ifade edilmektedir¹³⁸.

Taraflar kural olarak sözleşme özgürlüğü¹³⁹ gereğince kira bedelini serbestçe belirleyebilirler¹⁴⁰. Geniş anlamda kira bedelinin belirlenmesi kira bedelinin ne olacağı, miktarı ve ödeme esaslarını da kapsayacaktır. Bu serbesti

¹³⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 182; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 12; Aydoğdu/ Kahveci, s. 468.

¹³¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 182; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 12; Aydoğdu/ Kahveci, s. 468; Emre Gökyayla, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, İstanbul 2013, s. 18-51, s. 19; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 239; Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Demircioğlu, s. 34.

¹³² Akyiğit, s. 101.

¹³³ Acar, Şerh, s. 71; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 12; Zevkliler/Gökyayla, s. 229.

¹³⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 328; Aydoğdu/ Kahveci, s. 379.

¹³⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 15; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 239; Aydın, Sona Erme, s. 10.

¹³⁶ Arpacı, Kira, s. 15; Eren, Özel Hükümler, s. 321.

¹³⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 229.

¹³⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Aydoğdu/ Kahveci, s. 380, s. 381.

¹³⁹ Bu ilkenin ayrıntılarından ve konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından ne şekilde değerlendirileceğinden, çalışmanın 1.2.4 başlığı altında bahsedilmiştir.

¹⁴⁰ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 158; Aral/ Ayrancı, s. 322; Eren, Özel Hükümler, s. 329; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 182; Zevkliler/Gökyayla, s. 230; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 240; Aydın, Sona Erme, s. 10.

çerçevesinde taraflar kira bedelini gerek ilk kez belirlerken gerek ise artırırken TBK'daki sınırlamalara uymakla yükümlü olacaktır¹⁴¹.

Kira bedeli, bir asli edim olduğu için genel işlem koşulları denetimine tabi tutulamayacaktır¹⁴². Gerçekten de genel işlem koşulları dahilinde içerik denetimi yapılırken, taraflarca belirlenen edim ve karşı edime (dolayısıyla belirlenen kira bedeline) müdahale edilemeyecektir¹⁴³.

Son olarak belirtmek gerekir ki, TBK m. 27 f. 2 uyarınca, bir sözleşmenin hükümlerinden bazılarının geçersiz olması, sözleşmenin bütününe geçersiz olmasına neden olmayacaktır. Bununla birlikte, geçersiz olan hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılamayacağı sonucuna ulaşıyor ise, sözleşme kesin hükümsüz sayılacaktır. Kira sözleşmesi özelinde, kira bedeli asli bir unsur olduğu için kira bedeline ilişkin anlaşma herhangi bir nedenle geçersiz ise, bu durum kira sözleşmesinin tamamının geçersiz olması sonucunu doğuracaktır¹⁴⁴.

1.1.2.3.3. Kira Bedelinin Miktarının Belirlenebilir Olması

Kira sözleşmesi kurulurken kira bedelinin ödenmesi hususunda tarafların anlaştığı fakat kira bedelinin miktarına ilişkin olarak bir belirleme yapmadıkları ihtimalde, kira bedelinin miktarının da asli unsur olup olmadığı konusu doktrinde tartışılmıştır. Aynı tartışma, belirli süreli bir adi kira sözleşmesinin sona erme tarihinden sonra bir süre daha devam etmesi konusunda tarafların anlaştığı ve fakat

¹⁴¹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 240. Bu sınırlamalara ilişkin açıklamalar, çalışmanın 1.2.4 başlığı altında yer almaktadır.

¹⁴² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 13.

¹⁴³ Yeşim M. Atamer, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi, 2. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2001, s. 220-221. Bununla birlikte, genel işlem koşulları dahilinde, kira bedeline ilişkin hükmün anlaşılması zor ve kiracı bakımından beklenemeyecek hususların dikkate alınmasına yol açacak nitelikte ise, bu durumda içerik denetimi yapılabileceği ve yapılan denetim neticesinde geçersiz sayılabilecek kira bedeline ilişkin boşluğun hâkim tarafından TMK m. 1 uyarınca doldurulabileceği yönünde bkz. Burak Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 2033-2062, s. 2036. Yine, açık ve anlaşılır nitelikte olmayan bedelin denetime tabi olması gerektiği yönünde bkz. Ece Baş, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Genel İşlem Koşulu Kavramı ve İçerik Denetimi”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2013, s. 276-307, s. 300.

¹⁴⁴ Ural Çınar, s. 49.

iradelerinden mevcut kira bedelinin uygulanmaya devam etmeyeceğinin çıkarıldığı durumda, miktarı belirlemedikleri senaryo için de gündeme gelecektir¹⁴⁵.

Doktrinde çoğunluk görüşe göre, tarafların kira bedelinin miktarının ne olacağı noktasında kira sözleşmesi kurulurken anlaşmak zorunda olmadığı, taraflarca kira bedelinin ödeneceği kararlaştırılmış ve fakat kira bedeli miktarı belirlenmeyip belirli kriterlere göre -objektif olarak- belirlenebilir (ileride ne şekilde tespit edileceğinin taraflarca belirtilmiş olması¹⁴⁶) şekilde açıkta bırakılmış olması halinde, kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulmuş sayılacağı kabul edilmektedir¹⁴⁷. Hatta kira bedelinin dürüstlük kuralı dahilinde sübjektif olarak belirlenebilir olması da yeterli sayılmaktadır¹⁴⁸. Kira bedeli miktarı belirlenebilir nitelikte ise uyuşmazlık halinde hâkim, kira bedeli miktarını dürüstlük kuralı ve somut olayın şartlarını da dikkate alarak belirleyecektir¹⁴⁹. Hâkim söz konusu boşluğu tamamlarken tarafların varsayılan ortak iradesinden hareket edecektir¹⁵⁰.

TBK’da satım sözleşmesinde olduğu gibi miktarın belirlenmesi noktasında açık bir düzenleme olmadığı da dikkate alınarak¹⁵¹, taraflarca kira sözleşmesinin kurulması sırasında, kira bedelinin miktarının ne olacağına değinilmemiş veya değinilmiş olsa da bu miktar belirlenebilir nitelikte değil ise, sözleşmenin asli unsurlarından birisi eksik olacağı için sözleşme kurulmamış olacak ve bu eksiklik hâkim tarafından doldurulamayacaktır¹⁵².

¹⁴⁵ Özge Öncü, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, S. 2, Mayıs 2012, s. 300-346, s. 307.

¹⁴⁶ Oğuzman/ Öz, s. 74.

¹⁴⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 329-330; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 35-36; Acar, Şerh, s. 276; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 14; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 239; Aydoğdu/ Kahveci, s. 470; Mustafa Kırmızı, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2022, s. 17. Bu kapsamda yeterli ölçütlerin başlangıçta verilmiş olmasının sözleşmenin geçerli olarak kurulması için yeterli olacağı yönünde bkz. Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 158. Tarafların sözleşmeyle bağlanma iradelerinin varlığı tespit edildikten sonra, kira bedeli miktarının ortalama piyasa fiyatına göre belirlenmesinin “belirlenebilir” olma bakımından yeterli olduğu yönünde bkz. Nomer, YÜED, s. 2071-2072.

¹⁴⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34-35; Akartepe, MÜHFHAD, s. 88.

¹⁴⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 330; Aydoğdu/ Kahveci, s. 470.

¹⁵⁰ Öncü, İBD, s. 310.

¹⁵¹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 15; Öncü, İBD, s. 310.

¹⁵² Eren, Özel Hükümler, s. 330; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 15. Asli unsurların eksik olduğu bir sözleşme kurulmamış sayılacağı için hâkim tarafından tamamlanmayacağı yönünde bkz. Kılıçoğlu,

Doktrinde bir görüş uyarınca¹⁵³, başlangıçta kira bedelinin ödenmesi konusunda anlaşılmış olmasına rağmen kira bedelinin miktarı belirlenmemişse veya objektif olarak belirlenebilir değilse, durum iki açıdan değerlendirilmektedir. İlk olarak taraflar, kira sözleşmesi görüşmeleri sırasında kira bedelinin miktarının ne olacağı noktasında anlaşmaya varamamışsa, TBK m. 1 uyarınca kira sözleşmesi kurulmamış olacaktır. Nitekim, TBK m. 1 uyarınca asli unsurlarda birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanlarının varlığından söz edilemeyecektir. İkinci olarak ise taraflar kira sözleşmesi görüşmelerinde kira bedelinin ödenmesi noktasında anlaşmış fakat miktarına hiç değinmemiş veya bu miktarı ileride belirlenmek üzere açıkta bırakmışlarsa, kira bedelinin ikinci derece değil, asli bir unsur olduğu¹⁵⁴ dikkate alındığında TBK m. 2 uygulanamayacak ve asli unsurdaki eksiklik dolayısıyla kira sözleşmesi kurulmamış olacaktır. Taraflar ortak iradeleriyle bu konudaki anlaşmayı açıkça ileriye bırakmış olsalar dahi sonuç böyledir¹⁵⁵.

Bu bağlamda belirtmek gerekir ki, kira miktarı taraflarca tespit edilmeden, kira konusu kiracıya teslim edilmiş ise, kira konusunun kullanıldığı döneme ilişkin kira bedelinin -esasen kullanma bedelinin¹⁵⁶- hâkim tarafından dürüstlük kuralı çerçevesinde belirlenebileceği kabul edilmektedir¹⁵⁷. Diğer bir görüş uyarınca¹⁵⁸, kullandırmanın bir karşılık dahilinde yapılacağı noktasında anlaşıldığı fakat kira bedeli miktarının belirlenmediği halde, yokluk yaptırımını gündeme gelecek ve bu

Genel Hükümler, s. 340; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 552.

¹⁵³ Aral/ Ayrancı, s. 321-322.

¹⁵⁴ Kira bedeli miktarının asli unsur olmadığı ve taraflarca belirlenmediği durumda sözleşme boşluğu oluştuğu, bu kapsamda TBK hükümlerini de dikkate alarak hâkimin boşluğu doldurması gerektiği yönünde bkz. Özyakışır, s. 192-193. Yine tarafların ilk kira bedelinin belirlenmesi hususunu ileriye bırakmış ve daha sonra anlaşamamış olmaları halinde, mahkemenin ilk kira bedelini belirleyebileceği yönünde bkz. Tülay Özer, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan Özel Sayısı, Cilt III, S.2, Y. 2011-Cilt IV, S. 1, Y.2012, s. 1013-1033, s. 1014.

¹⁵⁵ Altaş, Kira, s. 50.

¹⁵⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 182.

¹⁵⁷ Aral/ Ayrancı, s. 322; Aydın, Sona Erme, s. 13. Bu durumda hâkim, tarafların iradesini, kiralanan yerin durumunu ve emsal kira bedellerini göz önünde bulundurabilecektir, bu yönde bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 36.

¹⁵⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 36, 182.

durumda kiralananın kullanımına ilişkin karşılık, kiraya veren tarafından sebepsiz zenginleşme hükümlerine¹⁵⁹ dayanan bir talep ile istenebilecektir. Yine bu görüş uyarınca, bu durumda kiracı kötü niyetli haksız zilyet olmayacağı için haksız kullanım bedeli (ecri misil) talep edilemeyecektir. Nihayetinde, hukuki dayanağa bakılmaksızın, fiili kullanımın karşılığı olarak hâkim tarafından bir bedel belirlenmesi gerekecek fakat bu durum kira sözleşmesinin geçersizliğine etki etmeyecektir¹⁶⁰. Buna karşılık, tarafların sonradan kira bedeli üzerinde anlaşmaları halinde, sözleşmenin devam edeceği; ancak taraflardan birinin itirazı halinde ise hâkim tarafından kira bedelinin geriye etkili olarak tespit edileceği ve sözleşmenin ileriye etkili olacak sona ereceği ifade edilmiştir¹⁶¹.

Sübjektif kriterler dahilinde, kiracıya veya üçüncü bir kişiye kira bedelini belirleme yetkisinin tanınması halinde dahi kira sözleşmesinin kurulmuş olacağı kabul edilmektedir¹⁶². Tarafların asli edimin nasıl belirleneceği konusunda mutabık kaldığı ve ayrıca sözleşme kurma ve karşı tarafa ivaz kazandırma amacı mevcut olduğu sürece, sözleşmenin bir tarafına veya üçüncü bir kişiye asli edimi belirleme yetkisinin verilmesi durumunda, tarafların bu kapsamda ortak iradeyi sağladığı kabul edilmektedir.¹⁶³ Bu kapsamda, kira bedelini belirleme yetkisine sahip kişinin satış sözleşmesine ilişkin esaslara göre mi yoksa dürüstlük kuralı dahilinde mi hareket etmesi gerektiği konusunda görüş ayrılıkları olduğu ve fakat yetkiyi kullanacak kişinin yetkisini kullanmaması veya kötüye kullanması halinde hâkimin kararı ile bedelin belirlenmesinin mümkün olduğu ifade edilmektedir¹⁶⁴. Hâkimin buradaki

¹⁵⁹ Bu durumda sebepsiz zenginleşmenin fakirleşme unsurunun eksik olduğu yönünde bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 16.

¹⁶⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 16.

¹⁶¹ Altaş, Kira, s. 50-51.

¹⁶² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 35; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 239. Ancak Türk Hukuku'nda taraflardan birine kira bedelini tek taraflı olarak artırım yetkisi tanınmamıştır, bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 20. Ayrıca edimi belirleme yetkisinin taraflardan birine tanınmasının diğer tarafın özgürlüğünü son derece sınırlandırmadığı durumda geçerli sayılacağı yönündeki görüş için bkz. Oğuzman/ Öz, s. 74.

¹⁶³ Melek Bilgin Yüce, "Edimi Belirleme Yetkisinin Mevcut Genel İşlem Koşulları Teorisi ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Değerlendirilmesi", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan Özel Sayısı, C. 8, Y. 2013, s. 3191-3237, s. 3193-3194, Çevrimiçi: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179512> (E. T. 21.05.2023).

¹⁶⁴ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 239.

müdahalesi ise diğer tarafın itirazı üzerine, yapılan belirlemenin denetlenmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır¹⁶⁵.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, adi kira sözleşmesi süresinin uzadığı durumlarda, tarafların yeni döneme yeni bir kira bedeli uygulanacağı konusunda anlaşmış olduğu fakat miktarı belirlemedikleri halde, kiracının eski kira bedelini ödemesi ve kiraya verenin bu bedeli itirazsız olarak kabul etmesinin belli bir süre devam etmesi durumu hariç olmak üzere, kiraya verenin önceki döneme ait kira bedelini kabul ettiğini varsaymamak gerekmektedir¹⁶⁶. Tarafların sözleşme ilişkisine devam etme iradeleri bulunduğu sürece, esasen bir kira bedelinin ödenmesi konusunda anlaşma da mevcut olduğu için, bu durumda miktarın belirlenmesine hâkimin müdahale etmesi mümkün olmalıdır.

Sonuç itibarıyla, kira sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların TBK m. 299’da belirtilen asli unsurlar üzerinden mutabakat sağlamaları gerekmektedir. Bu noktada, TBK m. 299 ve TBK m. 313 dikkate alındığında, kira bedeli kira sözleşmesinin asli unsurudur. TBK m. 2 f. 1 uyarınca asli unsurlar üzerinden mutabakata varmak sözleşmenin kurulması için yeterli olduğundan, kira konusunun kullanımı karşılığında kiracı bakımından kira bedelinin ödenmesine ilişkin olarak tarafların bir mutabakata varması kira sözleşmesinin kurulması bakımından yeterli olmalıdır.

Ancak bu noktada, asli unsurların kesin bir şekilde belirli olma şartının yumuşatılarak en azından belirlenebilir nitelikte olması gerektiğinin kabul edilmesi, sözleşmenin kurulmasına ilişkin şartların ağırlaştırılmaması ve sözleşme özgürlüğü ilkesinin uygulanması bakımından isabetlidir. Kira bedelinin bir ödeme borcu olduğu dikkate alındığında kiracının önceden ne ödeyecek olduğunu ve dolayısıyla borcunun kapsamını bilmesi ve kiraya verenin de kiracı tarafından bir ödeme yapılmadığında ihlal konusunu tespit edebilmesi bakımından çoğunluk görüşe katılarak sözleşmenin kurulmuş sayılması için kira bedelinin en azından

¹⁶⁵ Özen, Yavuz’a Armağan, s. 2053.

¹⁶⁶ Öncü, İBD, s. 309.

belirlenebilir olması gerektiği sonucuna varılmalıdır. Bu sonuç, çalışmanın II. bölümünde bahsedilecek olan konut ve çatılı işyeri kiralarında öne çıkan kiracının korunması ilkesine de paralel olacaktır.

1.2. KİRA BEDELİ

1.2.1. Bir Karşılık Olarak Kira Bedeli

Kira bedeli, kiraya veren bakımından kira konusunun kullanımının karşılığında bir yönüyle gelir kaynağı oluşturmaktadır¹⁶⁷. Kira sözleşmesinde asli bir edim ve ivaz olarak kira bedeli, kural olarak bir miktar para olarak kararlaştırılabilir¹⁶⁸. Bu para Türk Lirası cinsinden belirlenebileceği gibi yabancı para cinsinden de belirlenebilir¹⁶⁹ veya bir değer kaydı olarak (örneğin altına veya yabancı para değer kaydı olarak belirlenen miktarın ödeme günündeki Türk Lirası karşılığına çevrilmesi¹⁷⁰) da kararlaştırılabilir¹⁷¹.

Kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırıldığı durumlarda, ifanın yabancı para üzerinden veya fiili ödeme tarihindeki kur üzerinden Türk Lirası karşılığında olup olmayacağına ilişkin TBK m. 99’da yer alan yabancı para borçlarının ödenmesine ilişkin esaslar uygulama alanı bulacaktır¹⁷².

Ayrıca bu konuda sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerli olup¹⁷³; kira bedelinin mutlaka para olmak zorunda olmadığı, altın gibi bir misli eşya olarak da

¹⁶⁷ Aydemir, s. 20.

¹⁶⁸ Aral/ Ayrancı, s. 321; Eren, Özel Hükümler, s. 328; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34, s. 183; Zevkliler/ Gökyayla, s. 229; Aydoğdu/ Kahveci, s. 379, s. 469; Altaş, Kira, s. 50.

¹⁶⁹ Aral/ Ayrancı, s. 320; Eren, Özel Hükümler, s. 328; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34, s. 183; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 12; Zevkliler/ Gökyayla, s. 229. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesine ilişkin yasak ve istisnalara ilişkin açıklamalar, çalışmanın 1.2.4.3. başlığı altında yer almaktadır.

¹⁷⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 379; Özyakışır, s. 183; Seza Reisoğlu, “Yabancı Para Üzerinden Taahhüt Altına Girilmesi ve Hukuki Sonuçları”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 13, S. 3, Aralık 1986, s. 143-156, s. 147, Çevrimiçi: <https://jurix.com.tr/article/6252> (E.T. 21.05.2023).

¹⁷¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34, s. 183. Özellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde, enflasyona ve Türk Lirası’nın değer kaybetmesine karşı bir tedbir olarak değer kaydı üzerinden kira bedeli kararlaştırıldığı yönünde bkz. Cem Baygın, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, Kazancı Matbaacılık, İstanbul 1997, s. 19-20.

¹⁷² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; Ural Çınar, s. 51; Aydoğdu/ Kahveci, s. 475; Zevkliler/ Gökyayla, s. 309; Aydın, Sona Erme, s. 11.

¹⁷³ Aydoğdu/ Kahveci, s. 379; Zevkliler/ Gökyayla s. 229.

kararlaştırılmasının mümkün olduğu kabul edilmektedir¹⁷⁴. Hatta misli olmayan bir eşyanın da kira bedeline konu olması mümkündür¹⁷⁵. Bu hallerde, kira sözleşmesi hükümleri uygulama alanı bulacaktır¹⁷⁶. Ayrıca, kira bedeli, örneğin bir eser meydana getirme¹⁷⁷ veya hizmet sunma gibi bir iş görme edimi de olabilir, bu durumlarda kira sözleşmesi olarak tipik sözleşme değil karma sözleşme¹⁷⁸ meydana gelecektir¹⁷⁹.

Hatta, iş görme ediminde olduğu gibi kira bedelinin para ya da misli eşya dışında misli olmayan eşya olarak kararlaştırıldığı durumda da karma sözleşmenin var olacağı belirtilmektedir¹⁸⁰. Diğer bir görüş ise, misli olup olmadığı ayrımı yapılmaksızın karşılığın eşya olarak kararlaştırılması halinde sözleşmenin karma sözleşme olacağını öne sürmektedir¹⁸¹. Kira bedelini para dışındaki bir karşılığın oluşturduğu her durumda karma sözleşmeden bahsedileceği de açıkça ifade edilmektedir¹⁸².

Bununla beraber, kira bedelinin yanında kiracı bir de iş görme edimi üstlenmiş ise, esasen ödemenin yanı sıra üstlendiği edim tam bir karşı edim olmayacağı için sözleşme tipi değişmeyeerek kira sözleşmesi niteliği devam edecektir¹⁸³. Buna karşılığın doktrinde, bu durumda da karma sözleşmenin mevcut

¹⁷⁴ Aral/ Ayrancı, s. 320; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34, s. 183; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 12-13; Aydoğdu/ Kahveci, s. 379.

¹⁷⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34, s. 183; Acar, Şerh, s. 72.

¹⁷⁶ Aydın, Sona Erme, s. 12. Aksi sonuç için bkz. Demircioğlu, s. 35, dn. 37.

¹⁷⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34.

¹⁷⁸ Karma sözleşmeler, kanunda düzenlenen çeşitli sözleşme tiplerine ait unsurların, kanunda öngörölenden farklı şekilde birleştirilmesiyle meydana getirilen sözleşmelerdir, bkz. Aral/ Ayrancı, s. 84. Ayrıca, kanunda yer alan sözleşme tiplerinin birkaçının birleştirilmesiyle meydana getirilen sözleşmeler de karma sözleşmelerdir, bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 39.

¹⁷⁹ Tunçomağ, s. 442; Arpacı, Kira, s. 18; Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 17; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34 s. 183; Zevkliler/ Gökyayla, s. 229; Eren, Özel Hükümler, s. 329; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 13; Aydoğdu/ Kahveci, s. 379; Acar, Şerh, s. 72.

¹⁸⁰ Acar, Şerh, s. 72.

¹⁸¹ Eren, Özel Hükümler, s. 329; Zevkliler/ Gökyayla, s. 229.

¹⁸² Aydoğdu/ Kahveci, s. 379, s. 469; Aral/ Ayrancı, s. 321, s. 304; Tuğçe Tokmak, “Kira Bedelinin Tespiti”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, C. VI, S. 1, Y. 2009, s.207-255, s. 210-211. Bunun yanı sıra, para ve para gibi tedavül edilen değer (örneğin altın) dışındaki karşılıklar bakımından karma sözleşme meydana geleceği yönünde bkz. Özyakışır, s. 191.

¹⁸³ Acar, Şerh, s. 72; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 13.

olacağını belirtmektedir¹⁸⁴. Yargıtay ise bu tür durumlarda, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kira sözleşmesi niteliğinde olduğunu kabul etmektedir¹⁸⁵.

Öte yandan önemle belirtmek gerekir ki, sözleşme özgürlüğü kapsamında, kira bedeli gelire/ ciroya katılmalı olarak da düzenlenebilmektedir¹⁸⁶. Bu kapsamda, taraflar aylık asgari bir kira bedelinin yanı sıra kiracının her ay (veya belirleyecekleri başka periyotlar ile) elde ettiği ciro üzerinden kararlaştırılan oranda kiraya verenin ciroya katılacağını kararlaştırabilirler yahut ilgili periyotta asgari kira bedeli ile kararlaştırılan ciro oranı üzerinden hesaplanan ciro payından hangisi yüksek ise yüksek olan tutarın kira bedeli olarak ödeneceğini öngörebilirler¹⁸⁷.

Son olarak ifade etmek gerekir ki, kira bedeline para dışında şeylerin de konu olabileceği sonucuna varılmasının nedeni, TBK’da m. 299’da 818 sayılı BK m. 248’den farklı olarak, belirli bir miktarda para anlamına gelen ücret ifadesi yerine bedel ifadesinin tercih edilmiş olmasıdır¹⁸⁸. 818 sayılı BK m. 248’deki ifade para kavramına ilişkin olsa da mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu’na uygun olarak kira bedeli şeklinde anlaşılmakta idi¹⁸⁹. Ancak bu değişiklik ile kiracının asli ediminin paradan başka bir şey olabileceği de açıklığa kavuşturulmuştur¹⁹⁰.

1.2.2. Kira Bedelinin Kapsamının Belirlenmesi

Sürekli borç ilişkisi yaratan kira sözleşmesinde, süreç içerisinde kira bedelinin yanı sıra bazı ödemelerin yapılması da gündeme gelmektedir¹⁹¹. Kira bedeli kapsamının belirlenmesi için, ödenecek kira bedeline, kararlaştırılan yalın

¹⁸⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 361; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 19.

¹⁸⁵ Özyakışır, s. 190. Böyle bir durumda, taraflar arasındaki sözleşmenin tüm unsurlarıyla kira sözleşmesi niteliğinde olduğu yönünde bkz. Yargıtay 6. HD. T. 10.11.2008, E. 2008/9297, K. 2008/12258, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

¹⁸⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 35; Aydoğdu/ Kahveci, s. 380; Zevkliler/ Gökyayla, s. 230. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 19. Yargıtay kararlarından, bu türden bir kira bedelinin alışveriş merkezinde yer alan bağımsız bölüm kiralarında yaygın olduğu anlaşılmaktadır, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 20.09.2022, E. 2022/4544 K. 2022/6776; Yargıtay 3. HD. T. 26.12.2019, E. 2019/2519, K. 2019/10687, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

¹⁸⁷ Aydoğdu/ Kahveci, s. 380.

¹⁸⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; İncooğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 12-13; Ural Çınar, s. 49.

¹⁸⁹ Arpacı, Kira, s. 18; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34.

¹⁹⁰ Burcuoğlu, Akıntürk’e Armağan, s. 20.

¹⁹¹ Demircioğlu, 19.

kira bedelinin (örneğin aylık kira bedeli olarak kararlaştırılan 8.000,00 Türk Lirası) yanı sıra hangi ödeme kalemlerinin (yan giderler, kullanım giderleri, temizlik giderleri ve vergiler gibi) dahil olup olmadığının tespiti gerekmektedir¹⁹². Kira bedelinin kapsamının ne olduğunu taraflar sözleşmede kararlaştırmış olabilirler, aksi halde ise bu konuda yasal bir düzenleme olup olmadığına bakılacaktır.

Kira bedeli kapsamının belirlenmesi bir açıdan TBK m. 344 uyarınca açılacak kira bedelinin tespiti davasının konusunu belirlemek adına önem taşımaktadır. Diğer bir açıdan önemi ise, kiracı aleyhine düzenleme yasağına ilişkin TBK m. 346 dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından açıkça kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği kuralının uygulanması kapsamında ortaya çıkmaktadır¹⁹³. Böyle bir ödeme yükümlülüğünün getirilmesi halinde, kira sözleşmesinin tamamı değil kira bedeli ve yan giderler dışındaki ödeme yükümlülükleri geçersiz olacaktır¹⁹⁴. Bu kapsamda başta yan giderler olmak üzere kira bedeli kapsamında sayılıp sayılmayacak ön plandaki bazı ödeme kalemlerine aşağıdaki başlıklar altında yer verilmiştir.

1.2.2.1. Yan Giderler

Bu konuda ilk olarak yan gider kavramından bahsedilebilir. Her ne kadar bu konuyu derinlemesine incelemek çalışmanın kapsamı dışında kalacak olsa da yan giderler bağlamında kira bedelinin kapsamının belirlenmesine ilişkin tartışmalardan bahsedebilmek adına bu kavrama genel hatlarıyla değinilecektir.

¹⁹² Zevkliler/ Gökyayla, s. 266; Aydoğdu/ Kahveci, s. 381.

¹⁹³ Aydoğdu/ Kahveci, s. 468-469. Bu düzenleme, GKHK döneminde mevcut olan hava parasına ilişkin düzenleme ile bağlantılıdır, bkz. Mehmet Murat İnceoğlu, “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK. m.346)”, Prof. Dr. Belgin Erdoğan’a Armağan, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2011, s.671-688, s. 672.

¹⁹⁴ Mehmet Murat İnceoğlu, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, Derleyen: Mehmet Murat İnceoğlu, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 245-260, s. 253. Ancak, kira bedeli ve yan giderler dışındaki tüm ödeme yükümlülüklerinin yasak olduğu şekilde dar bir yorum yapılmamalı ve düzenlemenin getirdiği yasağın olağan olmayan ödeme yükümlülüklerine ilişkin olduğu anlaşılmalıdır, bkz. İnceoğlu, Erdoğan’a Armağan, s. 674.

Yan giderler, TBK'nın yürürlüğü ile Türk hukukuna girmiş bir kavramdır¹⁹⁵. Belirtmek gerekir ki, TBK'da yan giderlere ilişkin ikili bir ayırım yapılarak genel hükümler kısmında TBK m. 303 ile “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.*” denilmek suretiyle yan giderlere kiraya verenin katlanmakla yükümlüğü olduğu belirtilirken; konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kısımda TBK m. 341 f. 1 ile “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*” denilerek bunlar kullanım giderleri adı altında kiracıya bırakılmıştır. TBK m. 341'de düzenlenen kullanım giderlerinin yan giderleri ifade ettiği TBK m. 303'ün gerekçesinden anlaşılmaktadır¹⁹⁶.

Yan giderler, TBK m. 302 uyarınca kural olarak kiraya verenin katlanmakla yükümlü olduğu vergi ve benzeri yükümlülükler ile TBK m. 317 uyarınca kural olarak kiracının katlanmakla yükümlü olduğu temizlik ve bakım giderlerinden farklı bir kavram olarak ortaya konmuştur¹⁹⁷. Belirtilen kavramlar kapsamında yapılan harcamalar ise, yan giderden farklı olarak kiralananaya yönelik ve onun yararına olduğundan bahisle teknik anlamda masraf¹⁹⁸ kavramına ilişkindir¹⁹⁹.

¹⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 91; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 88; Seda Öktem Çevik, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 28, S. 2, Ankara 2012, s. 203-227, s. 212, Çevrimiçi: <https://jurix.com.tr/article/6816> (E.T. 21.05.2023); Mustafa Alper Gümüş, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, İstanbul 2013, s. 7-17, s. 8.

¹⁹⁶ Demircioğlu, s. 88.

¹⁹⁷ Öktem Çevik, BATİDER, s. 212.

¹⁹⁸ Masraf kavramının, kira konusunun aynı ile ilgili olup sonradan oluşan ve geçici bir ödeme kalemi olduğu, gider kavramının ise, belli bir süreklilik ve dönemsellik içeren ödeme kalemi olduğu yönünde bkz. Demircioğlu, s. 25.

¹⁹⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 92; Demircioğlu, s. 25; Öktem Çevik, BATİDER, s. 212. Temizlik ve bakım giderleri ile zorunlu sigorta ve vergilerin de esasen yan gider sayılabileceği ve fakat kanun koyucunun iradesi ile yan gider olmaktan çıkarıldığı ve bunların masraf niteliğinde olduğu yönünde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 441-442. Yan giderler kavramının üst bir kavram olduğu fakat kanun koyucunun bu kavramın altında yer alan giderlerin (örneğin temizlik ve bakım giderleri) hangi tarafa ait olacağını özel olarak düzenlediği yönünde bkz. Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 496.

Belirtmek gerekir ki, söz konusu düzenlemelerde yan giderlerin tanımı açıkça yapılmamış olsa da, doktrinde²⁰⁰ genel itibariyle, mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu'nda yer alan tanımdan yola çıkılarak, yan giderler, kira konusu eşyanın kullanımı ile ilgili olması kaydıyla kiraya veren veya üçüncü kişilerce yapılmış harcamalar olarak tanımlanmaktadır. Buna göre, yan giderler, kiraya verenin kira konusunun kullanımı ile ilgili edimlerinin karşılığıdır²⁰¹. Bir harcamanın yan gider sayılması için, -kiraya verenin kira konusunu kullanıma elverişli bulundurma borcunun bir uzantısı olarak- kira konusunun kullanımına ilişkin olması gerekmektedir, bunun dışında kalanlar diğer masraflar olarak nitelendirilmelidir²⁰². Bu kapsamda, doğrudan kira konusunun kullanımı ile ilgili olmayan; şahsi kullanımdan doğan tüketim harcamaları yahut kiralananın kendisinden kaynaklanan veya kiralananana yönelik yapılan harcamalar yan gider olarak nitelendirilmeyecektir²⁰³.

TBK m. 303 uyarınca yan giderlere kural olarak kiraya verenin katlanması, kira konusunun kullanımına ilişkin kiraya verenin edimlerinin karşılığının kiracıya yansıtılmaması anlamına gelmektedir²⁰⁴. TBK m. 303'ün emredici olarak düzenlenip düzenlenmediği tartışmalı olmakla birlikte, adi kiralar bakımından kural bunlara kiraya verenin katlanması iken aksi kararlaştırılarak bunları ödeme yükümlülüğünün kiracıya da bırakılabileceği çoğunluk görüşe göre kabul edilmektedir²⁰⁵. Bu kapsamda çeşitli gerekçeler öne sürülmektedir. Örneğin, genel hükümler dahilinde, kiracının ifa zamanını düzenleyen TBK m. 314 ve temerrüdünü düzenleyen TBK m. 315 uyarınca kira bedelinin yanı sıra yan giderler de düzenlemelerin kapsamına alınarak yan giderlerin kiracı tarafından ödenmemesine ilişkin birtakım sonuçlar getirilmiştir²⁰⁶. Diğer bir gerekçe olarak,

²⁰⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 90, s. 338; Acar, Şerh, s. 130; Gümüş, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 8; Demircioğlu, s. 93.

²⁰¹ Gümüş, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 8.

²⁰² Kahraman, İstanbul Şerhi, s. 1634-1635.

²⁰³ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 91-92.

²⁰⁴ Demircioğlu, s. 141.

²⁰⁵ Aydoğdu/ Kahveci, s. 440; Acar, Şerh, s. 128; Demircioğlu, s. 145. Aynı yönde ve ancak kiracının korunması ilkesi gereği kiracıya yüklenecek yan giderlere ilişkin özel bir anlaşma bulunması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 94-95.

²⁰⁶ Gümüş, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 10.

kira sözleşmesinin başlangıcında tarafların kira bedelini serbestçe belirleyebileceği, bu kapsamda TBK m. 303'ün emredici kabul edilmesi halinde ise yan giderlerin sözleşmenin başlangıcında kira bedeline yansıtılması şeklinde bir sonuç yaratabileceği öne sürülmektedir²⁰⁷.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda ise TBK m. 341'de açıkça ifade edildiği üzere, yan giderleri ödeme yükümlülüğü aksi kararlaştırılmadıkça kural olarak kiracıya aittir²⁰⁸. Burada kullanım giderlerinden bahsedilmiş olsa da teknik anlamda gider kavramının TBK m. 317 kapsamında düzenlendiği kabul edilmektedir²⁰⁹. Bu hüküm uyarınca kiracı tarafından yan giderlere katlanması, bir ödeme yükümlülüğü olarak ortaya çıkmaktadır²¹⁰. Doktrinde, TBK m. 341'de belirtilen giderler teknik anlamda TBK m. 303'de düzenlenen yan giderler olduğu için bu iki düzenlemenin birlikte okunup değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmektedir²¹¹. Ancak elbette, konut ve çatılı işyeri kiralari için getirilen TBK m. 341, özel hüküm olarak öncelikle uygulanacaktır²¹².

Belirtmek gerekir ki, TBK m. 341'de ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri yan gider olarak sayılmış olsa da doktrinde bizzat ve bireysel olarak kiracı tarafından yapılan tüketim giderlerinin yan gider olmadığı²¹³; bu gibi tüketim giderlerinin ancak merkezi olarak yapıldığı veya ortak kullanıma ilişkin olduğu durumlarda yan gider olarak kabul edilebileceği ifade edilmektedir²¹⁴. Buna karşılık, TBK m. 303 ile TBK m. 341 kapsamında kullanılan ifadelerin kavram kargaşasına yol açtığı ve esasen TBK m. 341 ile kastedilenin kiracının kullanımı

²⁰⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 105.

²⁰⁸ Aydoğdu/ Kahveci, s. 443.

²⁰⁹ Gümüş, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 12.

²¹⁰ Demircioğlu, s. 169.

²¹¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 97.

²¹² Acar, Şerh, s. 128.

²¹³ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 93, s. 107-108; Öktem Çevik, BATİDER, s. 213; Aydoğdu/ Kahveci, s. 442.

²¹⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 93, s. 107-108; Aydoğdu/ Kahveci, s. 442; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 93. TBK m. 341 uyarınca yan giderlerin, kira konusunun kullanımına ilişkin sunulan ihtiyaçların karşılığını oluşturduğu yönünde bkz. Demircioğlu, s. 181.

kapsamında ödemesi gereken tüketim harcamaları olduğu ve yan giderleri TBK m. 303'ün düzenlediği belirtilmektedir²¹⁵.

TBK'da ayrıca düzenlenmiş olduğu dikkate alındığında yan giderlerin, kira bedelinden ayrı bir ödeme kalemi olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle, yan giderlerin kiracı üzerinde olduğu durumda, bunlar kira bedelinden ayrı bir ödeme kalemi olarak ortaya çıkmaktadır²¹⁶. Kira bedeli, kira konusunun kullanımının karşılığını oluşturan bir ivaz olduğu için kira bedeli kavramı yan gider kavramından farklı olup yan giderler kira bedeli içerisinde değerlendirilmeyecektir²¹⁷.

Yan giderlerin, kira bedeli içerisinde yer alması için, bu hususun taraflarca ayrıca kararlaştırılması gerekecektir²¹⁸. Bu durumda, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, kararlaştırılan bedelin yalnızca kira bedeli olduğu ve yan giderlerin kira bedelinden sayılmadığı sonucuna ulaşılabacaktır²¹⁹. Ancak yan giderler kiracıya yüklenmiş ise, kira bedelinden ayrı bir kalem olarak kiracı ayrıca yan giderleri de ödemelidir²²⁰. Bununla birlikte, kira bedeli yalnız kira bedeli ile yan giderlerden oluşan toplu bir miktar olarak kararlaştırılmış ise, yan giderleri belirlenen yalnız kira bedeli dışında kalan tutar oluşturacaktır²²¹.

Ancak doktrinde, kira sözleşmesinde mutabık kalınan bedelin yalnızca kira bedelinden mi oluştuğu yoksa yan giderleri de içerdiği mi noktasında açıklık bulunmadığında, mutabık kalınan bedelin yan giderleri de içerdiğinin karine olacağı belirtilmektedir²²². Karşı görüş ise, TBK m. 315'de geçen "*kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse*" şeklindeki ifade de dikkate alındığında, TBK'nın kira bedeli ve yan gideri ayrı değerlendirdiğini belirterek böyle bir karineyi ve dolayısıyla yan giderlerin kira bedeli kapsamında kabul

²¹⁵ Zevkliler/ Gökyayla, s. 298.

²¹⁶ Öktem Çevik, BATİDER, s. 219.

²¹⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 182.

²¹⁸ Aral/ Ayrancı, s. 365.

²¹⁹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 468, s. 469.

²²⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 92; Özyakışır, s. 104.

²²¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 92; Özyakışır, s. 105.

²²² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 92; Öktem Çevik, BATİDER, s. 219.

edilmesi varsayımını isabetli bulmamaktadır²²³. Benzer şekilde, yan giderler kiracıya ait olacak ise, yan gider ödemelerinin miktarı tespit edilerek kira bedelinden indirilmesi ve böylece ortaya çıkan net kira bedeli üzerinden kira bedeli artırımının yapılması gerekecektir²²⁴.

Son olarak, taraflar yan giderlerin belli periyotlarda, belli bir miktar götürü olarak ödenmesini kararlaştırmışlarsa, tarafların asıl iradelerinin kararlaştırılan kira bedelinin, sözleşmede kira bedeli olarak gösterilen bedel ile yan gider olarak gösterilen götürü bedelin toplamından oluştuğu ve bu şekilde yan giderlere kiraya verenin katlanmakla yükümlü olduğu şeklinde bir yorum yapılabilecektir²²⁵. Bu durumda eksik kalan kısım kiracıdan istenemeyecek, fazla olan kısım ise kira bedeli kapsamında kiraya verene ait olacaktır²²⁶. Bu şekilde, yan giderler kira bedeline dahil edilmiş sayılacaktır. Kira bedeli artışlarında ise, artışın esas alınacağı kira bedeli kapsamında bu yan giderlerin miktarı da dikkate alınacaktır²²⁷. Benzer şekilde, konut ve çatılı işyeri kiralarda da bu giderler götürü olarak toplam kira bedeli içerisinde bir kalem olarak yer alacak ve bu şekilde kira bedeli miktarına yapılacak artışlar TBK m. 344'e tabi olacaktır²²⁸. Yan giderler için belli periyotlarla peşin ödenmesi kararlaştırılmış miktardaki artışlar ise, bunlar kira bedeline dahil olmayacağı için TBK m. 344'e tabi olmaksızın taraflarca belirlenebilecektir²²⁹.

1.2.2.2. Kamusal Yükümlülükler

TBK m. 302'de kiralanana ilişkin zorunlu sigorta, vergi ve benzeri mali yükümlülükler (örneğin emlak vergisi veya kiralananın deprem, yangın gibi rizikolara karşı korunması için zorunlu nitelikteki sigortalara ilişkin sigorta primleri) kural olarak kiraya verenin katlanacağı belirtilmektedir²³⁰. Düzenlemede

²²³ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 14, s. 342.

²²⁴ Zevkliler/ Gökyayla, s. 264; Aydoğdu/ Kahveci, s. 603.

²²⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 110, s. 356.

²²⁶ Demircioğlu, s. 221.

²²⁷ Zevkliler/ Gökyayla, s. 264.

²²⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 356; Mehmet Murat İnceoğlu, Kira Hukuku-Cilt II, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 126; Demircioğlu, s. 239.

²²⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 355. Yan giderler bakımından TBK m. 344'ün uygulanamayacağına ilişkin nedenler için bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 32.

²³⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 438; Aral/ Ayrancı, s. 357-358; Zevkliler/ Gökyayla, s. 296.

belirtilen ödeme kalemlerinin kaynağı kamu hukuku kuralları olup düzenleme, kira konusunun varlığından kaynaklı kamusal yükümlülükler kural olarak hangi tarafın katlanacağını belirlemektedir²³¹.

Bu ödeme kalemleri malik olma/ mülkiyet hakkı durumuyla²³² ve kira konusunun kendisiyle²³³ ilgilidir. Dolayısıyla, kiraya verenin malik dışında bir kişi olması halinde ilgili yasal düzenlemelerde aksi öngörülmedikçe bunlara kiraya veren değil malikin katlanması gerekecektir²³⁴.

Bu ödeme kalemleri, kira konusunun kiralanması ve/ veya kullanılmasından kaynaklanan yükümlülükleri kapsamamaktadır²³⁵. Örneğin çevre temizlik vergisi ödeme yükümlülüğü yasal olarak kiracıya aittir, bu vergiyi ödeme yükümlülüğü kira bedeli kapsamında olmayıp kiracının ilgili kuruma karşı kişisel borcu niteliğindedir²³⁶. Kamusal ödeme kalemleri kiraya verenin, kira sözleşmesine uygun olarak kira konusunu kullandırma borcunun gereği olan yükümlülükleri içermektedir²³⁷. Düzenleme ifadesinden anlaşıldığı üzere emredici olmayan bir yedek hukuk kuralı niteliğindedir²³⁸. Taraflarca aksi kararlaştırılarak bunların kiracıya yüklenmesine bir engel yoktur, bu halde içtihatlarla da paralel olarak bunlar kira bedelinin bir parçası haline gelmemektedir²³⁹.

²³¹ Kahraman, İstanbul Şerhi, s. 1626; Acar, Şerh, s. 120.

²³² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 155; Zevkliler/ Gökyayla, s. 297; Eren, Özel Hükümler, s. 337; Öktem Çevik, BATİDER, s. 208; Acar, Şerh, s. 119.

²³³ Demircioğlu, s. 64.

²³⁴ Arpacı, Kira, s. 33. Ancak burada malik olma durumu sınırlı aynı hak sahiplerini de kapsayacak şekilde geniş yorumlanmalıdır, bkz. Acar, Şerh, s. 119.

²³⁵ Demircioğlu, s. 64.

²³⁶ Aydemir, s. 97.

²³⁷ Acar, Şerh, s. 120.

²³⁸ Kahraman, İstanbul Şerhi, s. 1627; Demircioğlu, s. 66; Acar, Şerh, s. 118. Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiralarda, TBK m. 346'da yer alan kira bedeli ve yan giderler dışında kiracıya ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğine ilişkin emredici hüküm karşısında, TBK m. 302 kapsamında kamusal yükümlülükler kiracıya yüklenemeyecektir, bkz. Kahraman, İstanbul Şerhi, s. 1628; Acar, Şerh, s. 118. Karşı görüş ise, TBK m. 302'nin konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından bu emredici kuralın yasal bir istisnası olduğunu savunmaktadır, bkz. İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 85.

²³⁹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 438; Yargıtay 3. HD. T. 11.12.2018, E. 2018/6066, K. 2018/12636, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

Kira bedeli kapsamının vergi hukuku açısından özel bir değerlendirmesi yapılabilir. Vergi hukuku kapsamında kural olarak stopaj da dahil tüm vergilerin kararlaştırılan kira bedeline dahil olduğu kabul edilmektedir²⁴⁰. Dolayısıyla aksi belirtilmedikçe vergi borçlarını kiraya veren ödeyecektir²⁴¹. Ayrıca belirtmek gerekir, götürü olarak belirlenen yan giderlerde olduğu gibi vergiler de kira bedeline dahil sayıldığı için, artışlar konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK m. 344'deki sınırlamalara tabi olacaktır²⁴².

Bunun yanı sıra belirtmek gerek ki, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK)²⁴³ m. 70 uyarınca kiraya verenin kira gelirleri dolayısıyla ödemesi gereken gelir vergisi, kira konusuna veya bunun kullanılmasına ilişkin olmadığı için TBK m. 302 kapsamında değildir²⁴⁴. Bu kapsamda gelir vergisi, kira bedelinin belirlenmesinde bir unsur olarak değerlendirilmeyecektir²⁴⁵. GVK m. 94 uyarınca ise bazı işyeri kiralari bakımından kiracılar için stopaj kesintisi yapma yükümlülüğü getirilmiştir, bu halde vergi mükellefi kiracı olacaktır²⁴⁶. Bu kapsamda, vergiler dahilinde işyeri kiralari bakımından ödenmesi gereken stopajın kira bedeline dahil bir kalem olup olmadığı tartışılmıştır. Konut kiralariında ise, GVK m. 70 uyarınca yalnızca yıl sonu kiraya veren tarafından gelir vergisi ödemesi yapıldığı için bu konu gündeme gelmeyecektir²⁴⁷.

Söz konusu stopaj kesintisi kira bedeline dahil ise kira bedeli brüt; stopaj düşülerek hesaplanıyor ise net olarak belirlenecektir²⁴⁸. Ancak belirtmek gerekir ki, kira bedeli net olarak belirlense dahi stopaj kesintisi yapma yükümlülüğü devam ettiği için net kira bedelinin brüt kira bedeline çevrilerek stopaj kesintisi yapılması ve kalan net tutarın kira bedeli olarak kiraya verene ödenmesi gerekecektir²⁴⁹. Bu

²⁴⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 468; Aral/ Ayrancı, s. 365; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 127.

²⁴¹ Aral/ Ayrancı, s. 358.

²⁴² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 127.

²⁴³ RG. T. 06.01.1961, S. 10700.

²⁴⁴ Demircioğlu, s. 68.

²⁴⁵ Nihat Yavuz, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 11. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023, s. 152.

²⁴⁶ Demircioğlu, s. 68.

²⁴⁷ Aydoğdu/ Kahveci, s. 439; Özyakışır, s. 107.

²⁴⁸ Özyakışır, s. 108.

²⁴⁹ Özyakışır, s. 109.

kapsamda, işyeri kiralarında brüt bir kira miktarı belirlenmekte ve kiracının bu miktardan belirlenen oranda kesinti yaparak kesinti yaptığı tutarı vergi dairesine ve kalan miktarı net kira bedeli olarak kiraya verene ödemesi beklenmektedir²⁵⁰. Dolayısıyla stopaj olarak ödenmesi gereken kısmın kira bedelinin kapsamında olduğu sonucuna ulaşılmaktadır ve hatta stopaj oranlarının düşmesi halinde aradaki farkın kiraya verene ödenmesi gerektiği kabul edilmektedir²⁵¹.

Öte yandan, kiraya verenin gelir vergisine değil kurumlar vergisine tabi olduğu hallerde kiracının stopaj kesintisi yapması değil katma değer vergisi (KDV) ödemesi gündeme gelebilecektir²⁵². Taraflar arasında bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa KDV, kira bedelinin içinde sayılacaktır ve kiracı yalnızca kira sözleşmesinde yer alan kira bedelini ödemekle yükümlü olacaktır²⁵³. Bununla birlikte, taraflar KDV'nin kiracı tarafından ödenmesini de kararlaştırabilir, bu halde ise KDV, kira bedelinin içinde sayılmayacak ve kiracı kira bedelinin yanı sıra KDV'yi de ödemekle yükümlü olacaktır²⁵⁴. Bu durumda, kiracı tarafından KDV ödemesi kiraya verene yapılacak ve ilgili KDV tutarını kiraya veren vergi dairesine yatıracaktır²⁵⁵.

Bu noktada belirtmek gerekir, yakın tarihli bir YHGK kararında²⁵⁶, bir işyeri kirasında gelir vergisi mükellefi olan kiraya verene yapılan kira bedeli ödemesi kapsamında stopaj kesintisi yapılırken, mülkiyet değişikliği dolayısıyla yeni malikin kurumlar vergisi mükellefi olması ile ödenecek kira bedelinin hesaplanmasında meydana gelen uyumsuzluğa yaklaşım belirtilmektedir. Somut olayda, davalı kiracı net kira bedeli + KDV ödemek isterken, davacı yeni malik, net kira bedeli + stopajın asıl kira bedeli olduğunu belirterek kiracının stopaj ödeme yükümlülüğü ortan kalkınca, bu şekilde belirlenen miktarın brüt kira miktarı olarak kiracının sorumluluğunda olduğu ve bu brüt kira bedeline KDV eklenmesi

²⁵⁰ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 270; Özyakışır, s. 106; Aydoğdu/ Kahveci, s. 438-439.

²⁵¹ Aydemir, s. 93; Inceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 270.

²⁵² Özyakışır, s. 108.

²⁵³ Özyakışır, s. 111. Nitekim 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (RG. T. 02.11.1984, S. 18563) m. 8 uyarınca KDV'nin ödeme yükümlüsü kiraya verenlerdir.

²⁵⁴ Özyakışır, s. 111.

²⁵⁵ Aydoğdu/ Kahveci, s. 439.

²⁵⁶ YHGK, T. 10.03.2022, E. 2018/6-635, K. 2022/286, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

gerektiğini öne sürmüştür. Bu noktada uyuşmazlık, KDV'nin kira sözleşmesi uyarınca net kira bedeli mi yoksa stopaj eklenerek belirlenecek brüt kira bedeli mi üzerinden hesaplanacağı noktasında toplanmıştır. Kiracının, kiraya verenin hukuki statüsünde meydana gelen farklılığı dikkate alarak net kira bedelini ve KDV'yi ödemesi gerektiği yönünde hüküm kurulmuştur. Diğer bir ifadeyle, stopaj kesintisi dahil edilerek brüt kira bedeli adı altında bir hesaplama yapıp bunun üzerine KDV ödenmesi aykırı görülmüş ve stopajın kira bedeline dahil olmadığı kabul edilmiştir.

1.2.2.3. Temizlik ve Bakım Giderleri

TBK m. 317 uyarınca, yerel adet de dikkate alınmak üzere, kiralananın olağan kullanımı için gerekli olan temizlik giderleri ile küçük çaplı onarımları gerçekleştirme yükümlülüğü kiracıya yüklenmiştir. Bunlar kira konusu eşyanın kendisine yönelik harcamalardır²⁵⁷. Bunun dışında, kiraya verenin kira konusunu sözleşme süresince kullanıma uygun bulundurma borcunu yerine getirmesi adına, zorunlu onarımların kiraya veren tarafından yaptırılması gerekecektir²⁵⁸. Keza, önemli bakımlar önemli ayıplardan kaynaklanacağı için, bunların giderleri de kiraya verene ait olmalıdır²⁵⁹. Bu giderler kiracı tarafından yapıldı ise, kiracı bunları kiraya verenden talep edebilecek ya da kira bedelinden düşebilecektir.

Bu durumda, kullanım karşılığında bir ivaz olarak ödenmesi kararlaştırılan yalın kira bedelinin yanında kiracı tarafından karşılanacak olan bu gider kalemleri, kira bedeli gibi ivaz niteliğinde olmadığı için ²⁶⁰ kira bedeli kapsamında sayılmayacaktır. Nitekim, YİBK ²⁶¹ uyarınca, temizlik giderleri kira bedeli sayılmayacağı gibi kira bedelinin bir parçası olarak da nitelendirilemeyecektir.

²⁵⁷ Demircioğlu, s. 111.

²⁵⁸ Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 495.

²⁵⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 365-366.

²⁶⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 17, dn. 52.

²⁶¹ YİBGK, T. 04.03.1968, E. 1966/14, K. 1968/7, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

1.2.3. Kira Bedelinin Ödenmesi

1.2.3.1. Ödeme Zamanı

Kiracının kira bedelini ödeme zamanına ilişkin olarak TBK m. 314'te düzenleyici bir kural yer almaktadır. Buna göre kiracı, aksine sözleşme veya yerel âdet bulunmadıkça, kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira süresi bitiminde ödemelidir. Bu düzenleme tüm kira ilişkileri (sürelili veya süresiz olması fark etmeksizin) bakımından uygulanabilir nitelikte olup kullanılan ifadelerden düzenlemenin tamamlayıcı yedek hukuk kuralı niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır²⁶².

Düzenlemede, sözleşme ve yerel adete öncelik verilmiştir²⁶³. Kiracı, öncelikle taraflarca kararlaştırılan zamanda kira bedelini kiraya verene ödemelidir, bu kapsamda ödeme zamanı vade veya süre (bir defada veya aylık, üç aylık yahut yıllık gibi dönemsel periyotlarla²⁶⁴) şeklinde olabilir²⁶⁵. Taraflar zımni olarak da ödeme zamanını belirlemiş olabilir, bu halde bu zımni anlaşmaya bakmak gerekecektir²⁶⁶. Taraflar sözleşmede kira bedelinin ödenmesine yönelik bir vade veya süre belirlemediyse veya iradelerinden bir sonuç çıkmadığında yerel adete bakılacak ve buradan da ödeme zamanı anlaşılamamakta ise, bu durumda TBK m. 314 uyarınca kira bedelinin ilgili ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde kiracı tarafından ödenmesi gerekecektir²⁶⁷. Diğer bir ifadeyle kira bedeli bu sürelerin sonunda kiraya veren tarafından istenebilir hale gelecektir. Bu şekilde TBK m. 90'da yer alan derhal muaccel olma ilkesinden sapılmıştır²⁶⁸.

²⁶² Özyakışır, s. 284; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 288; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 183-184; Ural Çınar, s. 89; Acar, Şerh, s. 282.

²⁶³ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 288.

²⁶⁴ Aydoğdu/ Kahveci, s. 380, s. 475.

²⁶⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 183; Ural Çınar, s. 88.

²⁶⁶ Tunçomağ, s. 529; Arpacı, Kira, s. 60.

²⁶⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 256, 261; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 288; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184; Aydoğdu/ Kahveci, s. 380, s. 475.

²⁶⁸ Acar, Şerh, s. 285.

Düzenlemede bahsi geçen ayın sonu ifadesinden takvim ayının sonu anlaşılacaktır²⁶⁹. Bu sonuç, ayın sonundan, TBK m. 91’de ifa zamanını düzenleyen tamamlayıcı hukuk kuralı uyarınca ayın sonuncu gününün anlaşılması gerektiği kuralına uygundur. TBK m. 314’ün uygulanmasını bir örnek ile ifade etmek gerekir ise, 22.08.2022 başlangıç tarihli bir yıllık kira sözleşmesinde, aksine sözleşmede bir düzenleme veya yerel adet bulunmadıkça, ilk kira bedelinin -geçen gün sayısı üzerinden hesaplanarak- 31.08.2022 tarihinde ödenmesi ve bundan sonraki aylar için kira bedelinin aylık olarak her ayın son günü ödenmesi gerekecektir²⁷⁰.

Düzenlemede yer alan, “*kira bedelinin en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi*” ile ne ifade edildiğine ilişkin olarak ise doktrinde görüşler bulunmaktadır. Bu görüşlerden birisi, ifade edilenin kira sözleşmesinde kararlaştırılan sona erme süresi olduğudur, örneğin süresi uzatılmayan bir yıllık kira sözleşmesinde, taraflarca ödeme zamanına ilişkin bir vade kararlaştırılmamış olduğu durumda kira bedeli aylık olarak ilgili her bir ayın son günü ödenirken bir yıllık sürenin dolacağı tarih ilgili ayın son gününden önceki bir tarih ise, kira bedelinin en geç bu tarihte ödenmesi gerekecektir²⁷¹.

Diğer görüş ise, taraflarca vade belirlenmeksizin kira bedelinin aylık olarak ödeneceği kararlaştırılmış veya yerel adet aylık olarak ifayı gerektiriyorsa, ifa zamanı her ayın son günü; ancak her ay ifaya yönelik anlaşma veya yerel adet bulunmadığı durumda ise, kira süresinin bitiminde kira bedelinin ödenmesi gerektiği yönündedir²⁷². Ayrıca, kira süresinin bir aydan kısa olduğu yahut fesih ile süresinden önce sona erdiği hallerde ve belirsiz süreli sözleşmeleri de kapsayacak şekilde, kira bedelinin en geç sözleşme süresinin sona erdiği tarihte ödenmesinin anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir²⁷³. Esasen görüşlerin temel aldığı açılar farklı olduğu için bu kuralın, belirtilen durumların tümünde uygulanabileceği sonucuna varılabilecektir.

²⁶⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 256.

²⁷⁰ Benzer bir örnek için bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 256.

²⁷¹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 256; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184.

²⁷² Yavuz/ Acar/ Özen, s. 288; Acar, Şerh, s. 286.

²⁷³ Akyiğit, s. 102-103.

Bununla birlikte, TBK m. 314'ün sözünden de anlaşıldığı üzere taraflar kira bedelinin ödeme zamanını aralarında mutabık kalarak belirleyebilirler²⁷⁴. Taraflar kira bedelinin ödenmesini, bir defada ödeme şeklinde kararlaştırabilecekleri gibi belli periyotlar halinde ödeme şeklinde de kararlaştırabilirler²⁷⁵. Bu kapsamda, kira konusunun taşınmaz olduğu durumlarda, uygulamada kira bedelinin kira konusu kullanılmadan önce peşin olarak ödenmesinin yaygın olduğu²⁷⁶ ve hatta peşin ödeme uygulamasının taşınmaz kiralari bakımından yerel adet haline gelmiş sayılabileceği ifade edilmektedir²⁷⁷.

Taraflarca kira bedelinin ödenmesine ilişkin bir vade kararlaştırılmış ise, kiracının temerrüdünü düzenleyen TBK m. 315 uyarınca fesih hakkı kullanılmadan önce kiracıya borcunu ifa etmesi için yazılı olarak bir süre verilmesi gerekeceğinden kira bedelinin ödeme zamanına ilişkin vadenin kesin vade olarak belirlenmesi mümkün değildir²⁷⁸.

Taraflarca kira bedelinin ödeme zamanına ilişkin bir vade belirtmeksizin aylık peşin olarak ödenmesinin kararlaştırdığı durumlarda, Yargıtay, kira bedelinin ilgili ayın üçüne kadar ödeneceğine ilişkin yerleşmiş içtihatlar oluşturmuştur²⁷⁹. Bununla birlikte, Yargıtay'ın içtihatları peşin ödemelere yönelik olduğu için, kira sözleşmesinde ifa zamanı net olarak belirtilmeksizin kira bedelinin her ay ödeneceği kararlaştırılmış fakat peşin ödemeden bahsedilmemiş ise, TBK m. 314 uyarınca kira bedeli her ayın son günü ödenmelidir²⁸⁰.

Son olarak belirtmek gerekir ki, sözleşme süresince zımni veya açık bir şekilde yapılacak anlaşma ile taraflarca kararlaştırılan ifa zamanı değiştirilebilir²⁸¹.

²⁷⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184.

²⁷⁵ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 241.

²⁷⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184; Aydoğdu/ Kahveci, s. 475.

²⁷⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 256.

²⁷⁸ Aydoğdu/ Kahveci, s. 387.

²⁷⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 256-257; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 288; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184; Aydoğdu/ Kahveci, s. 476; Aral/ Ayrancı, s. 366; Zevkliler/ Gökyayla, s. 310-311. Bu yönde bkz. Yargıtay. 6. HD. T. 16.03.1998, E. 1998/2204, K. 1998/2286, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

²⁸⁰ Özyakışır, s. 285; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184; Ural Çınar, s. 90. Bu yönde bkz. Yargıtay 6. HD. T. 24.01.1991, E. 1991/291, K. 1991/738, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

²⁸¹ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 234; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 258.

Bu noktada zımni olarak yapılan bir değişiklikten anlaşılması gerekenin ne olduğu önemlidir. Kira bedelinin uzun zamandır ve düzenli bir şekilde kararlaştırılan ifa zamanından farklı ancak hep aynı tarihte ödenmesi ve kiraya veren tarafından bu duruma karşı herhangi bir çekince ileri sürülmeksizin kira bedeli ödemelerinin alınması gerekmektedir²⁸². Bununla birlikte, kira bedelinin düzensiz olarak ve her ayın farklı tarihlerinde ödenmesi, ödeme zamanının değiştirilmesine yönelik zımni bir anlaşmanın varlığı için yeterli olmayacaktır²⁸³.

1.2.3.2. Ödemenin Muhatapları

Ödemeye muhatap kişinin belirlenmesi bakımından belirtmek gerekir ki, kira bedeli kiraya verene yahut onun gösterdiği kişiye ödenecektir²⁸⁴. Örneğin, banka hesabına yapılacak ödeme, kiraya verenin yetkili kıldığı kişiye yapılan ödemedir²⁸⁵.

Kiraya vereninin kiralananın maliki olduğu durumlarda, kiralananın devri dolayısıyla malikin değişmesi halinde ise, yeni malikin yapacağı bildirim ile kiracının değişiklikten haberdar edilmesi gerekmektedir; aksi halde kiracı, kira bedelini eski malike ödemeye devam eder ise, kiracının bu yöndeki iyi niyeti korunacaktır²⁸⁶. Dolayısıyla, kiracı borcunu ifa etmiş sayılarak borcundan kurtulacaktır. Bu sonuç, alacağın devri hükümleri dahilinde devirden haberdar olmayan borçlunun, önceki alacaklıya borcun iyi niyetli ifasını koruyan TBK m. 186'ya paraleldir. Bununla birlikte, devir öncesi doğmuş ve fakat devir tarihinden sonra henüz ödenmemiş kira bedelleri eski malike ödenmelidir²⁸⁷. Ayrıca kiracının, kiralananın malikinin değiştiğini bilmesine rağmen, devir sonrası dönemlere ilişkin

²⁸² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 258; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184; Aydoğdu/ Kahveci, s. 476; Nihat Yavuz, Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler (Genel Hükümler – Özel Hükümler), 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 498.

²⁸³ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s.167; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 258; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 184.

²⁸⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 363; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 255.

²⁸⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 363.

²⁸⁶ Burak Özen “Kira Konusunun Devri”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 137-179, s. 175; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 255. Bu yönde bkz. Yargıtay 8. HD. T. 27.06.2019, E. 2019/3466, K. 2019/6606, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

²⁸⁷ Özen, MÜHFHAD, s. 175.

kira bedellerini önceki malike ödemeye devam etmesi, kiracıyı borcundan kurtarmaya yetmeyecek²⁸⁸ ve yeni malik kiracıyı ödemeye zorlayabilecektir²⁸⁹. Böylece, yeni malik bildirim sonrası işleyecek kira bedelleri bakımından kiracıyı temerrüde düşürebilecektir²⁹⁰. Peşin ödeme halinde de benzer bir durum söz konusudur, buna göre devir sonrası döneme ilişkin peşin ödenen kira bedelleri bakımından yeni malikin muhatabı eski malik olacaktır²⁹¹.

Benzer şekilde, kira bedelini ödeme borçlusu kural olarak kiracı olmakla birlikte, borcun üstlenilmesi, borca katılma, müteselsil sorumluluk gibi hukuki kurumlar dolayısıyla kira bedelini ödeme borçlusu üçüncü kişi haline gelebilir, örneğin TBK m. 323 f. 3 uyarınca işyeri kiralının devri halinde, devreden kiracı devralan kiracı ile birlikte iki yıl boyunca müteselsil sorumlu olacak ve dolayısıyla eski kiracı üçüncü kişi sıfatıyla kira bedelinin ödenmesinden sorumlu hale gelebilecektir²⁹².

1.2.3.3. Ödeme Yeri

Kira bedelinin ödeme yeri konusunda, ödeme zamanı konusundaki gibi özel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda, kural olarak genel hükümler dahilinde TBK m. 89'daki ifa yerini düzenleyen tamamlayıcı hukuk kuralı uygulama alanı bulacaktır²⁹³. Bu düzenlemenin tamamlayıcı hukuk kuralı olması dolayısıyla öncelikle ifa yeri taraflarca açık veya zımni bir anlaşmayla belirlenebilecek; bu konuda bir açıklık yok ise bu kurala başvurmak gerekecektir²⁹⁴.

Kira bedeli para cinsinden bir borç olarak kararlaştırılmış ise, TBK m. 89 f. 1 b. 1 uyarınca, taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa (örneğin kiraya verenin banka hesabının belirlenmiş olması) kira bedelinin ödeme yeri kiraya verenin ödeme

²⁸⁸ Meltem Ertuğrul, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, Ankara Barosu Dergisi, S. 4, Y. 2014, s. 541-578, s. 556.

²⁸⁹ Özen, MÜHFHAD, s. 175.

²⁹⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 378.

²⁹¹ Özen, MÜHFHAD, s. 177.

²⁹² Acar, Şerh, s. 275.

²⁹³ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 258; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 289; Aydoğdu/ Kahveci, s. 472; Aral/ Ayrancı, s. 366.

²⁹⁴ Oğuzman/ Öz, s. 337-338.

zamanındaki yerleşim yeri olacaktır²⁹⁵. Diğer bir ifade ile, para cinsinden belirlenen kira bedeli, kural olarak kiraya verenin mevcut yerleşim yerinde ödenecektir²⁹⁶. Bu kapsamda, kira bedeli götürülecek borç niteliğindedir²⁹⁷ ve kiraya verenin yerleşim yerine götürülerek ifa edilmesi gerekmektedir; ancak TBK m. 89'un ikinci fıkrası uyarınca, borcun doğumunu takiben kiraya verenin yerleşim yeri değişmiş ve bu değişiklik dolayısıyla borcun ifası önemli ölçüde zorlaşmış ise, borç kiraya verenin önceki yerleşim yerinde ifa edilebilecektir²⁹⁸.

Belirtmek gerekir ki, kira bedelinin kiraya verene ait bir banka hesabına yatırılmasına yönelik olarak tarafların anlaşması sık rastlanan bir uygulamadır²⁹⁹. Ancak bu türden bir anlaşma yok ise, para borcunun ödenmesine ilişkin belirtilen tamamlayıcı kural uygulanmalı, kira bedeli kiraya verenin yerleşim yerinde elden teslim edilerek veya kiraya verenin yerleşim yerinde ödemeli şekilde posta havalesi veya çeki³⁰⁰ yoluyla gönderilmelidir³⁰¹. Kira bedeli havale yoluyla veya elden teslim ile ödenecek ise, kiracı temerrüde düşmemek için ödemeyi en geç vade tarihinde kiraya verene ulaşacak şekilde yapmalıdır³⁰².

Para borcunun götürülecek bir borç olduğu ve dolayısıyla alacaklının parayı almaya gitmekle yükümlü olmadığı gerekçesi³⁰³ ile, kiraya verenin adi posta havalesini kabul etmek zorunda olmadığı kabul edilmektedir³⁰⁴. Benzer şekilde, sözleşmede açıkça belirtilmedikçe, kiracının kira bedelini kiraya verene banka

²⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 185.

²⁹⁶ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 192; Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 168; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 258-259; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 287; Aydoğdu/ Kahveci, s. 472; Aral/ Ayrancı, s. 366; Zevkliler/ Gökyayla, s. 307.

²⁹⁷ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 287; Aydoğdu/ Kahveci, s. 472; Aral/ Ayrancı, s. 366.

²⁹⁸ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 259; Aydoğdu/ Kahveci, s. 472.

²⁹⁹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 259; Aral/ Ayrancı, s. 366.

³⁰⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 363.

³⁰¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 185; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 259; Zevkliler/ Gökyayla, s. 307. Bu durumda havale masraflarına kiracının katlanmakla yükümlüdür, bkz. Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 168; Aydoğdu/ Kahveci, s. 473; Aral/ Ayrancı, s. 366.

³⁰² Zevkliler/ Gökyayla, s. 310; Yavuz, Yenilikler, s. 497.

³⁰³ Oğuzman/ Öz, s. 338.

³⁰⁴ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 168; Aydoğdu/ Kahveci, s. 473; Aral/ Ayrancı, s. 367; Zevkliler/ Gökyayla, s. 307.

havalesi yapması ve kiraya verene ihbarda bulunması uygun değildir, bu şekilde yapılan ifa teklifini kiraya veren kabul etmek zorunda değildir³⁰⁵.

Ancak kiracı tarafından kira bedeli ödemeleri birden çok kez ve düzenli olarak adi posta havalesiyle veya kararlaştırılanın dışında başka bir şekilde yapılmış (örneğin kiraya verenin banka hesabına ödeme şeklinde) ve kiraya veren de bu ödemeleri çekincesiz olarak kabul etmiş ise artık bu durumda taraflar arasında zımni bir anlaşma ile ödeme yerinin belirlendiği/ değiştirildiği sonucuna ulaşılabilecektir³⁰⁶. Bu sonuç, bu yönde bir anlaşma olmamasına rağmen kira ödemelerinin kiraya verenin banka hesabına yapıyor olması ve bu duruma kiraya veren tarafından herhangi bir çekince gösterilmemesi halinde de doğacaktır³⁰⁷.

Kira bedeli, para dışında bir karşılık olarak, örneğin misli bir eşya olarak kararlaştırıldı ise, borcun ödeme yeri bu kez TBK m. 89 f. 1 b. 3 uyarınca borcun doğduğu sıradaki kiracının yerleşim yeri olacaktır³⁰⁸. Bu durumda borç, aranacak borç niteliğindedir³⁰⁹.

Karşı edimin parça borcu niteliğinde (örneğin misli olmayan eşya) olması halinde, bu kez TBK m. 89 f. 1 b. 2'ye göre, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yer ödeme yeri sayılmalıdır³¹⁰. Bu durumda yerinden alınacak bir borcun söz konusu olduğu ifade edilmektedir³¹¹. Ancak, kira bedeli olarak kararlaştırılan bu nitelikteki karşılığın, kiracının yerleşim yeri dışında olduğunun kira sözleşmesinin kuruluşu aşamasında taraflarca biliniyor olması gerekmekte; aksi halde borcun doğumu sırasındaki kiracının yerleşim yerinde yerine getirilmesi zorunluluğu doğmaktadır³¹².

³⁰⁵ Aydoğdu/ Kahveci, s. 473; Aral/ Ayrancı, s. 366-367.

³⁰⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 185, s. 186; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 260.

³⁰⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 260. Tarafların anlaşması olmaksızın ödemenin alacaklının banka hesabına yapılması halinde bu kapsamda alacaklı tarafından yapılacak itirazın dürüstlük kuralına aykırı düşebileceği yönünde bkz. Oğuzman/ Öz, s. 338.

³⁰⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 186; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 258, dn. 1048; Aydoğdu/ Kahveci, s. 472; Ural Çınar, s. 94.

³⁰⁹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 472.

³¹⁰ Özyakışır, s. 282; Aydoğdu/ Kahveci, s. 472.

³¹¹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 472.

³¹² Özyakışır, s. 282.

Kiraya verenin onayı ile kira bedelinin kıymetli evrak olarak da ödenebileceği kabul edilmektedir³¹³. Bu durumda, kıymetli evraka bağlanmış borcun aranacak borç niteliğinde olduğu³¹⁴ dikkate alındığında, kiraya verenin ilgili kıymetli evrakı kabul etmesi halinde, tahsil için bu bir senet ise kiracıya; çek ise bankaya başvurusu gerekmektedir³¹⁵. Bu şekilde tahsil işlemi gerçekleştikten sonra kira bedeli ödenmiş olacaktır.

Son olarak belirtmek gerekir ki, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımında uygulanmakta olan, Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 268)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 298)³¹⁶ ile değişik Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 268)³¹⁷ mevcuttur. Bu Tebliğ ile, konut kiralalarında kira bedelinin aylık 500 Türk Lirası ve üzeri olması halinde veya haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralalarında³¹⁸ ve ayrıca tutara bakılmaksızın tüm işyeri kiralalarında kira bedeli ödemelerinin, posta yoluyla veya banka üzerinden yapılması gerektiği belirtilerek ödemelerin posta yoluyla yapılması halinde Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü ve banka üzerinden yapılması halinde ise ilgili banka tarafından düzenlenen belgelere bağlanması zorunluluğu getirilmektedir³¹⁹. Doktrindeki genel görüş uyarınca, bu Tebliğ'e tabi olan kira bedelleri bakımından bu düzenleme, taraflarca kararlaştırılan yahut kararlaştırılmamışsa bahsedilen tamamlayıcı hukuk kuralı uyarınca tespit edilen ifa yerinde değişiklik yapıldığı anlamına gelmemekte yalnızca vergi uygulaması bakımından bir ispat şekli olarak öngörülmektedir³²⁰. Bu düzenlemeye rağmen kiracı, elden teslim olarak kira

³¹³ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 168; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 254; Aydoğdu/ Kahveci, s. 475; Zevkliler/ Gökyayla, s. 309.

³¹⁴ Ural Çınar, s. 102; Özyakışır, s. 282.

³¹⁵ Aydemir, s. 187; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 254-255.

³¹⁶ RG. T. 09.06.2017, S. 30091.

³¹⁷ RG. T. 29.07.2008, S. 26951.

³¹⁸ Kısa süreli konut kiralari, Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 268)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 298) ile bu kurala dahil edilmiştir.

³¹⁹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 260; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 186, s. 187; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 287; Aydoğdu/ Kahveci, s. 474; Aral/ Ayrancı, s. 367.

³²⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 189; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 260; Özyakışır, s. 283; Aydoğdu/ Kahveci, s. 474; Kırmızı, s. 140; Zevkliler/ Gökyayla, s. 308.

bedelini ödeyerek borcunu ifa etmiş olur; ancak bu durumda vergi mevzuatından doğan sorumluluğu devam edecektir³²¹.

1.2.3.4. Ödeme Def'i

Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen yapısı ve bu kapsamda edimlerin değişim ilişkisi içerisinde olduğu bir sözleşme olması dolayısıyla ödeme def'i kurumunun uygulanıp uygulanamayacağı doktrinde tartışılmıştır.

Yukarıda açıklandığı üzere, TBK m. 314 uyarınca kira bedelinin ödeme zamanı, aksine bir anlaşma veya yerel adet yoksa her ayın sonu ve en geç kira süresinin sonu olarak belirlenmiştir.

Doktrinde, TBK m. 314 ve TBK m. 315'in sözü dikkate alındığında, öncelikle kiraya verenin kullandırma hakkını devir borcunu yerine getirmesi; bunu takiben kiracının da ilgili ödeme zamanında kira bedelini ödemesi gerektiği ifade edilmektedir³²². Yine, tam iki tarafa borç yükleyen yapının katı şekilde uygulanması dolayısıyla, kira bedeli kararlaştırılmış olsa dahi kiraya verenin kira bedelinin karşılığı olan borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde kira bedelini ödeme borcu doğmayacaktır³²³.

Bu kapsamda, kira sözleşmelerinin ödeme def'i kurumunu düzenleyen TBK m. 97'nin yasal bir istisnası olduğu³²⁴, aksi kararlaştırılmadıkça teslim borcunun kira bedelini ödeme borcundan önce yerine getirilmesi gerektiği³²⁵ ve

³²¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 189; Aydoğdu/ Kahveci, s. 474.

³²² Arpacı, Kira, s. 22; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 101, s. 185; Eren, Özel Hükümler, s. 361; Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2021, s. 245; Ural Çınar, s. 90-91; Özyakışır, s. 284.

³²³ Acar, Şerh, s. 71.

³²⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 101; Acar, Şerh, s. 288. Kira gibi sürekli edimli sözleşmelerde kendiliğinden bir ifa sırası uygulandığı, bu nedenle ödeme def'inin uygulanmayacağı yönünde bkz. Rona Serozan, Borçlar Hukuku Genel Bölüm -İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme- Gözden Geçirilmiş 8. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022 (Hazırlayanlar: Başak Baysal/ Kerem Cem Sanlı), s. 90.

³²⁵ Aral/ Ayrancı, s. 337; Acar, Şerh, s. 288.

teslim talebine karşı kiraya verenin kira bedelinin ödenmediğini öne sürerek ödemezlik def'ini kullanamayacağı kabul edilmektedir³²⁶.

Benzer şekilde doktrinde, peşin ödeme konusunda mutabık kalınmış olsa bile bu borcun ifa edilmesi için önce kiraya verenin teslim borcunu ifa etmesi gerektiği ve buna bağlı olarak da teslim borcu ifa edilmediği sürece kira bedelinin muaccel olmayacağı savunulmaktadır³²⁷. Hatta peşin ödeme halinde teslim zamanının kararlaştırılmamış olması halinde dahi sonuç değişmeyecektir³²⁸.

Yine doktrinde bir görüşe göre³²⁹, kiraya verenin teslim yükümlülüğünün zamanı belirlenmedi ise, kiraya verenin teslim borcu ile kiracının kira bedeli ödeme borcu aynı anda yerine getirilmeli ve teslim borcu yerine getirilmedikçe kiracı ödemezlik def'ini kullanabilmelidir.

Buna karşılık, doktrinde bir görüşe göre³³⁰, taraflarca kira bedelinin peşin olarak ödenmesinde mutabık kalındığı durumda, kiraya veren tarafından ödemezlik def'i ileri sürülebilecektir; ancak böyle olsa bile, ödemezlik def'i kiraya veren tarafından ancak teslim borcu yerine getirilmeden önce ilk kira ayı için öne sürülebilecektir. Teslim borcu yerine getirildikten sonra kiracının kullanımına engel olunacak nitelikte bu def'i ileri sürülemeyecektir. Bu görüş uyarınca³³¹, TBK m. 314'ten aksi kararlaştırılamayan şekilde bir önce ifa yükümlülüğünün varlığı anlaşılmamaktadır ve bu bağlamda kira bedelinin peşin ödeneceği durumlarda, önce ifa yükümlülüğünün kiracıya ait olduğu sonucuna varmak için bir engel bulunmamaktadır. Keza, taraflarca açıkça kira bedelinin teslimden önce peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı halde, kiracı edimini önce ifa etmek

³²⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 185.

³²⁷ Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 165, dn. 123; Ural Çınar, s. 90; Suiçmez, DEÜHFD, s. 1602. Bu yönde bkz. YHGK, T. 30.09.1981, E. 1979/3-372, K. 1981/657, akd. Aydoğdu/ Kahveci, s. 475.

³²⁸ Aydoğdu/ Kahveci, s. 386.

³²⁹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 386; Aral/ Ayrancı, s. 337.

³³⁰ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 257.

³³¹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 258.

durumunda kalacak ve bundan kaçınır ise kiraya veren kiracıyı temerrüde düşürülebilecektir³³².

Son olarak bu kapsamda doktrinde, kiralananın teslimi borcu ile kira bedelini ödeme borcunun aynı anda ifaya elverişli olduğu, peşin ödeme kararlaştırıldı ise tarafların iradesinin aynı anda ifaya yönelik olduğu ve bu borçların ifası talebine karşı ödemezlik def'i ileri sürülebileceği ifade edilmiştir³³³. Süreye yayılmış olan kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu ile kira bedeli ödeme borcunun ise, edimlerin niteliği gereği aynı anda ifaya elverişli olmadığı ve dolayısıyla kiraya verenin aktif bir hareketle ödemezlik def'inde bulunarak kullanımı engelleyemeyeceği belirtilmiştir³³⁴.

Esasen kiraya verenin teslim borcunu ifa edeceği zaman ile kiracının kira bedelini ödeyeceği zaman taraflarca belirlenmedi ise, TBK m. 314'te yer alan ödeme zamanına ilişkin düzenleyici hüküm uygulanacak ancak teslim borcuna ilişkin düzenleyici bir hüküm olmadığı için teslim borcu doğduğu anda muaccel olacaktır. Bununla birlikte, aylık olarak peşin ödemenin kararlaştırıldığı durumlarda, -ancak ödeme zamanı belirlenmedi ise- Yargıtay içtihatları gereği kiracının ilgili ayın ilk üç günü içerisinde ödeme yapması gerekecek; teslim borcu bu durumda da bir kararlştırma yapılmadı ise doğduğu anda muaccel olacaktır. Teslimden önce peşin ödemenin kararlaştırıldığı durumda ise önce teslim yükümlülüğünün varlığını kabul etmek taraf iradelerini yok sayan bir yorum olacaktır.

Bu durumda, kira bedelinin ifa zamanına ilişkin düzenleyici hükümler dolayısıyla taraflar bakımından bir ifa sırasının var olduğu, bu nedenle tarafların aralarında anlaşmadıkça alacaklarının aynı anda muaccel olmayacağı ve tarafların her birinin somut şartlar dahilinde tespit edilen ifa sırasına uygun olarak borçlarını ifa etmesi gerektiği ve bu kapsamda şartları varsa ödemezlik def'i

³³² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 185; Ural Çınar, s. 91. Ancak hükmün lafzından dolayı temerrüt TBK m. 315 değil genel hükümlere göre gerçekleşmelidir, bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 185.

³³³ Cüneyt Pekmez, Borcun İfa Edilmediği Defi (Ödemezlik Defi), 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 258.

³³⁴ Pekmez, s. 259

kullanabilecekleri sonucuna varmak uygun olacaktır. Kira alacağının istenebilir olması için TBK m. 314'ün lafzını katı yorumlayarak her durumda mutlaka kiraya verenin teslim borcunu öncelikle yerine getirmekle yükümlü olduğu gibi bir kural isabetli olmayacaktır.

1.2.3.5. Kira Bedeli Ödemesinin İspatı

Kira bedelinin ödendiğini kiracı ispatlamalıdır³³⁵. Kira sözleşmesinden doğan alacakların ispatı, HMK m. 200'e tabi olacaktır³³⁶. Bu hüküm uyarınca, belirlenen sınırın üzerindeki kira bedeli yazılı olarak ispatlanmalıdır; bu sınırın altında kalan kira bedeli ise tanıkla da ispatlanabilir³³⁷. Bu kapsamda sınırın üzerindeki kira bedeli bakımından özellikle elden yapılan ödemelerde, ödemenin alındığına dair kiraya verenden yazılı bir beyan veya makbuz alınmaz ise, ödemenin yapıldığının tanık ile ispatlanabilmesi kiraya verenin açık kabulüne bağlı olacaktır³³⁸.

Bununla birlikte, kiraya veren kira bedeline ilişkin usulüne uygun ifa teklifini reddetti ise, bu durumu kiracı tanık ile ispat edebilecektir³³⁹. Özellikle, elden teslim durumlarında, kiraya veren kira bedelini almadıysa, bu fiili bir durum olarak tanıkla ispatlanabilecektir³⁴⁰. Ayrıca, ilgili yasal sınırın aşıldığı fakat yazılı delilin sunulmadığı durumlarda, kiraya veren tanık dinletilmesini kabul etmezse bu kez kiracı yemin teklifinde bulunabilecektir³⁴¹.

³³⁵ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 254; Yargıtay 3. HD. T. 20.10.2021, E. 2021/5801, K. 2021/10444, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

³³⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 333. HMK m. 200 f. 1 dahilinde tanıkla ispatın parasal sınırı 2023 yılı için 14.800 Türk Lirası'dır, Çevrimiçi: www.legalbank.net (E. T. 21.05.2023).

³³⁷ Aydoğdu/ Kahveci, s. 382. Banka üzerinden konut kirası ve işyeri kirası gibi özel açıklamalar ile otomatik talimatlı ödemenin ispat açısından en elverişli yöntem olduğu yönünde bkz. Ahmet Cemal Ruhi/ Canan Ruhi, Türk Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, 3. Baskı, Seçin Yayınları, İstanbul 2022, s. 24.

³³⁸ İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 254; Aydoğdu/ Kahveci, s. 382.

³³⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 186; İncoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 254; Suiçmez, DEÜHFD, s. 1616.

³⁴⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 473. Belirtmek gerekir ki Yargıtay, kiraya verenin temerrüt ihtarından sonra kiracı tarafından yapılan elden ödemenin ispatında tanık dinlenmesini kabul etmemektedir, bkz. Yargıtay, 6. HD. T. 21.05.2007, E. 2007/5140, K. 2007/6362, akd. Kırmızı, s. 134.

³⁴¹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 224-225.

Bu hükmün uygulanması için, kira sözleşmesinin özel bir kanun hükmü gereği geçerlilik şekline tabi olmaması gerekmektedir³⁴². Kira sözleşmesinin geçerlilik şekline bağlı olduğu durumlarda, kira bedelinin ispatı bakımında, kiraya verenin açık kabulü olsa dahi tanık dinletilemeyecek ve kiracı yemin teklifinde bulunamayacaktır³⁴³.

Yargıtay bir kararında³⁴⁴, kira ilişkisinin ve uygulanan kira bedelinin ispat yükünün davacı taraf olan kiraya verene ait olduğunu, yukarıda açıklandığı üzere kira bedelini ödediğini ispat yükünün ise davalı taraf olan kiracıya ait olduğunu açıkça ifade etmiştir. Davacının talep ettiği kira bedeli HMK m. 200 uyarınca yazılı ispat sınırının üstündeyse ve bu şekilde ispat edilmemiş ise, davalının kabul ettiği kira bedeli esas alınacaktır. Ayrıca doktrinde, kira ilişkisinin ve uygulanan kira bedelinin ispatı bakımından usul hukuku anlamında yemin teklifinin sunulabilmesinin, mahkemeye sunulan delil listesinde, delillerin sayılanlarla sınırlı olmadığını ifade eden ibarelerin bulunması şartına bağlı olduğu ifade edilmiştir³⁴⁵.

Son olarak, kiraya veren herhangi bir çekince ileri sürmeksizin ilgili ayın kira bedeli ödemesine ilişkin olarak bir makbuz verdi ise, önceki aylara ilişkin kira bedelleri TBK m. 104’de düzenlenen karine uyarınca alınmış sayılır ve aksini kiraya verenin ispatlaması gerekir³⁴⁶.

1.2.3.6. Zamanaşımı

Kira bedelinin zamanaşımı, genel hükümler dahilinde TBK m. 147 f. 1 b. 1 uyarınca beş yıldır. Ancak ilgili bent esasen “*kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler*” ifadesi ile dönemsel edimlere vurgu yaptığı için bu zamanaşımı periyodik ödenen (örneğin aylık) kira bedelleri bakımından uygulama alanı bulacak; tek seferde peşin ödenen kira bedelleri bakımından ise

³⁴² Zevkliler/ Gökyayla, s. 224.

³⁴³ Zevkliler/ Gökyayla, s. 224.

³⁴⁴ Yargıtay 3. HD. T. 02.10.2019, E. 2018/5299, K. 2019/7393, akd. Kırmızı, s. 11.

³⁴⁵ Ural Çınar, s. 41.

³⁴⁶ Zevkliler/ Gökyayla, s. 309. Banka hesabına yapılan ödemelere ilişkin alınacak dekontlar TBK m. 104 anlamında makbuz sayılmayacaktır, bu yönde bkz. Yargıtay 8. HD. T. 27.06.2018, E. 2018/11016, K. 2018/14532, akd. Kırmızı, s. 58.

TBK m. 146 uyarınca genel zamanaşımı süresi olan on yıllık zamanaşımı süresi uygulanacaktır³⁴⁷. Zamanaşımı, eksik ödenen kira bedelleri bakımından uygulanacağı gibi fazla ödenen ve iade edilmesi gereken kira bedelleri kapsamında da bu şekilde uygulanmalıdır.

Söz konusu zamanaşımı süresi, TBK m. 149 dikkate alındığında kira bedeli alacağının muaccel olması ile başlayacaktır, bu durumda zamanaşımı süresi taraflarca belirlenen ödeme vadesini takiben; vade belirlenmemiş ise, TBK m. 314 uyarınca yerel âdete ve yerel âdette ödeme zamanına ilişkin bir kural yoksa bu düzenlemede yer alan tamamlayıcı hukuk kuralına göre kira bedeli alacağının muaccel olacağı tarih itibariyle işlemeye başlayacaktır³⁴⁸. Bu kapsamda, zamanaşımını durduran durumlar var ise zamanaşımı işlemeye başlamayacak veya duracak; zamanaşımını kesen hallerin varlığında ise zamanaşımı süresi -eski sürenin aynısı olarak, yani aylık ödenen bir kira alacağında beş yıl olarak- baştan başlayacaktır³⁴⁹.

Kira bedelinin tespiti davası sonucunda kira bedeli artışına karar verilmesi halinde, ilgili kira döneminin başından itibaren etkili olacak olan karar kapsamında mevcut kira bedeli ile artırılan kira bedeli arasındaki farkların, ilgili mahkeme kararının kesinleştiği tarih itibariyle ödenmesi gerekeceği için bu farklara ilişkin zamanaşımı, kararın kesinleştiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır³⁵⁰.

1.2.4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Serbestisi

Kira bedelinin belirlenme serbestisi, irade serbestisi ve sözleşme özgürlüğü kavramları dahilinde ele alınmalıdır. Bu kapsamda öncelikle belirtmek gerekir ki, irade serbestisi kavramı, kişinin hukuki ilişkilerini hukuk düzenin getirdiği sınırlar içerisinde serbestçe kurma hakkını ve geniş bir kavram olarak sözleşme özgürlüğü

³⁴⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 183; Ural Çınar, s. 200; Aydoğdu/ Kahveci, s. 472; Aral/ Ayrancı, s. 366; Acar, Şerh, s. 278.

³⁴⁸ Ural Çınar, s. 202.

³⁴⁹ Şeref Ertuş, “Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhältnisse) Zamanaşımı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez’e Armağan, C. 16, Özel Sayı 2014, s. 3093-3104, s. 3098.

³⁵⁰ Ural Çınar, s. 203.

ilkesini içermektedir³⁵¹. Bu bağlamda, bireyler özel hukuk ilişkilerini özgür iradeleri ile düzenleyebilirler³⁵².

Borçlar hukukunda, sözleşmelere hâkim olan ilke, irade serbestisinin bir uzantısı olan sözleşme özgürlüğü ilkesidir³⁵³. İrade serbestisi ilkesinin, sözleşme özgürlüğü ilkesinin temelini oluşturduğu³⁵⁴ ve sözleşmeler ile görünüm kazandığı kabul edilmektedir³⁵⁵. Nitekim TBK m. 26'da dar anlamda da olsa, tarafların sözleşmenin içeriğini yasal sınırlar dahilinde serbestçe belirleyebileceği öngörülerek bu özgürlük kabul edilmiştir³⁵⁶. Bu dahilde taraflar, kendi aralarında geçerli olacak şekilde ve uymakla yükümlü oldukları bir hukuk düzeni oluşturabilirler³⁵⁷.

TBK m. 27 f. 1'de ise bu özgürlüğün sınırsız olmadığı ve hangi durumlarda (emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırılık gibi) sınırlanabileceği hüküm altına alınmıştır. Esasen, TBK m. 26'da bahsedilen kanunda öngörülen sınırlar, TBK m. 27 yasal bir sınırlama olarak düşünülüp bu düzenlemede yer alan durumlar olarak anlaşılabilecektir³⁵⁸. Bu sınırlar dahilinde kalmak kaydıyla, sözleşme özgürlüğü kavramı, TBK m. 26'da açıkça belirtilen sözleşmenin içeriğini belirleme özgürlüğünün yanı sıra başka yönleri de

³⁵¹ Aral/ Ayrancı, s. 72; Necip Kocayusufoğlu/ Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/ Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt- Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme- Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Tıpkı Bası'dan 7. Tıpkı Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2017, s. 503.

³⁵² Hüseyin Altaş, "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1, Y. 2000, s. 97-116, s. 103.

³⁵³ Zevkliler/ Gökyayla, s. 7; Aydoğdu/ Kahveci, s. 14; Başalp, s. 221; Özyakışır, s. 161; Mehmet Remzi/ Sezer Aydın, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 38.

³⁵⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 18; Nilgün Başalp, "Sözleşme Özgürlüğünün Sözleşme Adaletinin Sağlanması Amacıyla Hâkimin Müdahalesi Yoluyla Korunması: İçerik Denetiminin Hukuki Temelleri Hakkında Bazı Değerlendirmeler", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2011, s. 221-238, s. 221

³⁵⁵ Ayşe Arat, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006, s. 43.

³⁵⁶ Zevkliler/ Gökyayla, s. 7; Gökberk Özsoker, "Türk Borçlar Kanunu'nun Emredici Hükümlerinin Sözleşme Özgürlüğü Kapsamında Değerlendirilmesi", Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 4, S. 1, Haziran 2016, s. 59-78, s. 61.

³⁵⁷ Mehmet Akçaal, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XII, S. 1, Y. 2022, s. 361-384, s. 365.

³⁵⁸ Aydoğdu/ Kahveci, s. 15.

içermektedir³⁵⁹. Bu kapsamda sözleşme özgürlüğü çok daha geniş ve kapsamlı bir kavram olarak ayrıca bir sözleşmeyi yapıp yapmama, sözleşme tipini ve tarafını seçme, sözleşmenin şeklini ve şartlarını belirleme, bunları değiştirme ve sözleşmeyi sona erdirmeye özgürlüğünü de içermektedir³⁶⁰.

Bunun yanı sıra sözleşme özgürlüğü ilkesinin sınırlandırılması, örneğin sosyal devletin bir gereği olarak devletin ekonomik hayata müdahale etmesi sonucunda ortaya çıkabilir ve bu kapsamda taraflar arasındaki bazı sözleşme şartlarının kanun koyucunun koyduğu kurallara uygun olması zorunluluğu gündeme gelebilir³⁶¹.

Bu çerçevede belirtmek gerekir ki, sözleşme özgürlüğü ilkesi kira sözleşmeleri bakımından da geçerlidir ve bu ilke uyarınca taraflar kira bedelini kural olarak serbestçe belirleyebilirler³⁶². Ancak sonraki başlıklar altında açıklanacağı üzere, tarafların bu özgürlüğü sözleşme kurulurken belirledikleri kira bedeli ve sözleşmenin devam eden yıllarında belirleyecekleri kira bedeli olarak iki açıdan değerlendirilmelidir. Bu noktada, konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin tarafların yapabileceği anlaşmalara kanun koyucu birtakım yasal sınırlamalar getirmiştir, taraflar ancak bu yasal sınırlamalar göre sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde hareket edebilecektir.

1.2.4.1. İlk Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Sınırlamalar

Kira sözleşmesi, tarafların özgür iradeleriyle kurulan bir borçlar hukuku sözleşmesi olduğu için, sözleşme kurulurken tarafların belirlemiş olduğu kira bedeline kural olarak müdahale edilememektedir³⁶³. Ayrıca, başlangıçtaki kira bedelinin belirlenmesi noktasında bir sınırlama getiren özel bir hüküm

³⁵⁹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 7, s. 8.

³⁶⁰ Bu kapsamdaki ayrıntılı açıklamalar için bkz. Zevkliler/ Gökyayla, s. 8-12.; Aydoğdu/ Kahveci, s. 16-21; Eren, Özel Hükümler, s. 18-21; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 111-119.

³⁶¹ Başalp, s. 222-223.

³⁶² Öncü, İBD, s. 300.

³⁶³ Seda Öktem Çevik, “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 1, Y. 2022, s. 39-77, s. 41.

bulunmamaktadır³⁶⁴. Bu kapsamda, kira bedeline ilişkin sözleşme özgürlüğü ilkesi, başlangıçtaki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak uygulanabilmektedir³⁶⁵.

Asıl olan sözleşmeye bağlılık ilkesi olup hâkim tarafından müdahale ile taraflar arasında kabul edilen şartların değiştirilmesi istisnadır³⁶⁶. Bu kapsamda sözleşmenin kurulduğu sırada belirlenen kira bedelinin olağan rayice uygun olduğu³⁶⁷ ve tespiti konu edilemeyeceği³⁶⁸ kabul edilmektedir. Bununla birlikte sözleşme özgürlüğüne ilişkin TBK'daki genel sınırlamalar uygulanacaktır; bu noktada taraflar, sözleşme ilk kez kurulurken kira bedelini, genel sınırlamalara ilişkin kuralları ihlal etmemek kaydıyla serbestçe belirleyebilecektir³⁶⁹.

Doktrinde açıkça, bu serbestinin tek istisnanın TBK m. 28'de düzenlenen aşırı yararlanma hükmü olduğu, hatta bu hükmün uygulanma şartları da özellikli olduğu için istisna olarak uygulanabileceği ve aşırı yararlanmaya ilişkin hüküm dışında taraflarca belirlenen kira bedelinin asli edim olduğu dikkate alındığında genel işlem koşulları denetiminin dahi dışında olduğu belirtilmiştir³⁷⁰. Kiracıyı sözleşme kurulurken aşırı şekilde kararlaştırılan kira bedeline karşı koruyan bir düzenleme bulunmadığı için, aşırı yararlanma hükümleri dışında, kiracının bu kira bedeline itiraz edemeyeceği ve kiracının kararlaştırılan kira süresince bu bedel ile bağlı olduğu kabul edilmektedir³⁷¹. Ancak, başlangıçta belirlenen kira bedeline, geçerli olduğu kira dönemi içerisinde hâkimin müdahalesi konusunda, TBK m. 138

³⁶⁴ Özyakışır, s. 193.

³⁶⁵ Öncü, İBD, s. 300.

³⁶⁶ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 48.

³⁶⁷ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 48.

³⁶⁸ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 338.

³⁶⁹ TBK m. 26, 27 ve 28'in sınırlayıcı olduğu yönünde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 380; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 34; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2035; İlkay Kaya, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 123, Kasım 2014, s. 171-196, s. 184, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/4584> (E.T. 21.05.2023); Ural Çınar, s. 48. Ayrıca TBK m. 30 vd. düzenlenen irade bozukluklarının da bu kapsamda dikkate alınacağı yönünde bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 21; Öncü, İBD, s. 300; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 41; Gülşah Sinem Aydın, "Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 121, Eylül 2014, s. 169-194, s. 169, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/4575> (E.T. 21.05.2023). TBK m. 26 ve 27'nin sınırlayıcı olduğu yönünde ise bkz. Yavuz/ Acar/ Özen, s. 240.

³⁷⁰ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 133. Bu durumda kiracının yalnızca aşırı yararlanma hükümleri ile korunacağı yönünde bkz. Acar, Şerh, s. 277.

³⁷¹ Aral/ Ayrancı, s. 322-323.

uyarınca şartların oluşması halinde uyarılama talep edilmesi diğer bir istisna olarak kabul edilecektir³⁷².

Esasen bu sonuç tüm kira sözleşmeleri bakımından geçerlidir³⁷³. Kira sözleşmesinin kurulması sırasında mevcut olan bu özgürlüğünün, TBK m. 343³⁷⁴ hükmü dikkate alındığında konut ve çatılı işyeri kiralari bakımında da uygulanacağı ve bu şekilde başlangıçta serbestçe belirlenen kira bedelinin bu yasağın kapsamına girmeyeceği açıktır³⁷⁵.

Hal böyle iken özellikle Covid-19 pandemi dönemi itibariyle başlangıçtaki kira bedellerinde ciddi artışların meydana geldiği bir gerçektir³⁷⁶. Ekonomik değişimlere bağlı olarak gelir dağılımı ile orantısız şekilde başlangıçta belirlenen kira bedellerinde aşırı bir artış meydana gelmekte ve bunların Alman ve İsviçre hukukunda olduğu gibi özel düzenlemeler yapılarak sınırlandırılmasının isabetli olduğu ifade edilmektedir³⁷⁷.

³⁷² Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2035; Zevkiler/ Gökyayla, s. 233; Aral/ Ayrancı, s. 323.

³⁷³ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 241.

³⁷⁴ Kira bedeli ana başlığı altında düzenlenen TBK m. 343, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağını düzenlemektedir.

³⁷⁵ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 240.

³⁷⁶ Nurten İnce Akman/ Özkan Özyakışır, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, Aralık 2021, s. 725-770, s. 729, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/25497> (E. T. 21.05.2023).

³⁷⁷ İnce Akman/ Özyakışır, SDÜHFD, s. 761. Alman hukukunda yalnızca konut kiralari bakımından getirilen başlangıçtaki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sınırlamalar, yürürlükteki Ekonomik Suçlar Kanunu'nun 5. maddesinde ve Alman Medeni Kanunu'nun 556d vd. maddelerinde yer almaktadır. Ekonomik Suçlar Kanunu'nun 5. maddesi, konut kiralalarında, kasten veya düşüncesiz olarak kiraya veren tarafından kira bedelinin uygun olmayan yüksek bedellerle (kiralananın bulunduğu çevrede veya kararlaştırılabilecek başka bir çevredeki benzer özellikte olan konuta ilişkin emsal kira bedelinin % 20'sini aşan bedeller) talep edilmesi halinde, kiraya verenin 50.000 Avro'ya kadar idari para cezası hükmedileceği düzenlenmiştir. Alman Medeni Kanunu'nda ise 2015 yılında yapılan değişiklik ile 556d vd. maddelerinde, belirtilen istisnalar saklı olmak üzere, konut pazarının dar olduğu bölgelerde akdedilecek kira sözleşmelerinde başlangıçtaki kira bedelinin, emsal kira bedelinin % 10'unu aşamayacağı düzenlenmiştir. İsviçre hukukuna ilişkin olarak belirtmek gerekir ki, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 269-270e. maddelerinde konut ve işyeri kiralarna ilişkin olarak, kabul edilen istisnalar saklı olmak üzere, belirtilen şartların varlığı halinde başlangıçtaki kira bedelinin tanımlanan şekilde kötüye kullanılması yasaklanmış ve bu durum için kiracının itiraz ve indirim talep hakları düzenlenmiştir. Alman ve İsviçre Hukuku'nda yer alan düzenlemelere ilişkin akd. İnce Akman/ Özyakışır, SDÜHFD, s. 730-731, s. 733, s. 735, s. 744-745.

1.2.4.2. Tarafların Kira Bedeli Artışlarına İlişkin Tabi Olduğu Sınırlamalar

Çalışmanın II. bölümünde detaylı incelenecek olan TBK m. 344, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, kira sözleşmesinin kural olarak uzayan dönemlerine uygulanacak kira artışlarına ilişkin birtakım sınırlamalar getirmekte ve böylece sözleşme özgürlüğü ilkesini kira bedeli artışları bakımından kısıtlamaktadır³⁷⁸. Bu sınırlamanın temelinde kiracıların zayıf konumda olduğu varsayımı bulunmaktadır³⁷⁹. Bu şekilde başlangıçta belirlenen kira bedelinin fazlası, TBK m. 344 ve TBK m. 345 ile belirlenen esaslar dahilinde tarafların mutabakatıyla veya mahkeme kararıyla belirlenebilecektir³⁸⁰.

TBK m. 344 esasen TBK m. 343'deki kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yasağının bir uzantısı olarak kira bedelindeki artışların tespitine ilişkin esasları düzenlemektedir³⁸¹. Çalışmanın devamında değinileceği üzere bu durumda TBK m. 344, TBK m. 343'ün bir istisnası olarak görünmektedir.

Genel olarak ifade edildiği üzere, tarafların kira bedelinin belirlenmesi noktasında iradeleri konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, başlangıçtaki kira bedelinin belirlenmesi dışında sınırlıdır, kira artışları kural olarak serbestçe belirlenemez. Konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan kira sözleşmeleri bakımından ise, aksine bir hüküm olmadığı ve esasen konut ve çatılı işyeri kiralari olduğu gibi özel bir koruma ihtiyacı bulunmadığı için, başlangıçtaki kira bedelinin yanı sıra kira artışlarının belirlenmesinde sözleşmenin genel geçerlilik şartları saklı kalmak kaydıyla sözleşme özgürlüğü ilkesinin hâkim olduğunu kabul etmek gerekecektir³⁸².

³⁷⁸ Aydoğdu/ Kahveci, s. 592; Öncü, İBD, s. 303; Zevkliler/ Gökyayla, s. 256.

³⁷⁹ Büşra Gül Karaca, "Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi", Kira Sözleşmesindeki Sorunlar (ed. Hüseyin Altaş), 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 93. Taraf arasında eşitsizlik ve güç dengesizliği varsa bu konuda özel düzenlemeler getirilebilmekte ve bu düzenlemeler ile güçlü taraf aleyhine anlaşma yapıldığı şeklinde yorum tarzı ile güç dengesizliğinin giderilmesi amaçlanmaktadır, bu yönde bkz. Şener Akyol, Sözleşmenin Yorumu, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 59-60.

³⁸⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 339.

³⁸¹ Aral/ Ayrancı, s. 367.

³⁸² Zevkliler/ Gökyayla, s. 261.

Bu noktada, konut ve çatılı işyeri kiralarında kira döneminin bir yıldan daha uzun süreli olarak belirlendiği sözleşmeler bakımından kira bedelinin belirlenmesinde irade serbestisinin sınırlı olup olmayacağı tartışılmıştır. Bu tartışmanın çıkış noktası TBK m.344 f. 1'in ilk ve ikinci cümlesidir³⁸³. Buna göre, TBK m. 344 f. 1'in ilk cümlesi uyarınca, uzayan kira dönemlerine uygulanacak kira bedeli artışları, en fazla bir önceki kira yılının TÜFE ortalaması artış oranı ile sınırlı tutulmuştur³⁸⁴. Esasen kanun koyucu tarafından sözleşme özgürlüğüne müdahale bu sınır ile gerçekleşmektedir³⁸⁵. TBK m. 344 f. 1'in ikinci cümlesinde ise, bu sınırlamanın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağı belirtilmektedir.

Belirtmek gerekir ki, bir yıldan uzun süreli kira dönemi içerisinde tarafların kira bedeline ilişkin bir artış yapıp yapılmayacağına karar vermesi mümkündür³⁸⁶. Bu noktada, kira dönemi bir yıldan uzun olarak örneğin üç yıl belirlenmiş bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde, kira bedelinin üç yıl boyunca sabit kalacağı kararlaştırılmış yahut herhangi bir artıştan bahsedilmemişse, üç yıl boyunca kira bedelinin artışı söz konusu olmayacaktır³⁸⁷. Bu sürenin sonunda ise yasal olarak uzayan sözleşme yılına uygulanacak artışlar, TBK m. 344'e tabi olarak belirlenecektir³⁸⁸.

Bundan başka, bir yıldan uzun süreli kira dönemi içerisindeki her bir yıl için yahut belli periyotlarla örneğin iki yılda bir kira bedeline ilişkin artış belirlenmiş ise, ilk kira yılına ilişkin kira bedeli serbestçe belirlenebileceği için bu kira bedeli bakımından da bir tartışma yoktur. Tartışma, bir yıldan uzun süreli kira dönemi içindeki diğer kira yılları için belirlenen artışların, TBK m. 344 f. 1'in ilk

³⁸³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 132; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 340; Özyakışır, s. 196.

³⁸⁴ “*bir önceki kira yılı*” ifadesi dolayısıyla, TBK m. 344'te kira sözleşmelerinin bir yıl için akdedileceğinin varsayıldığı yönünde bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 25.

³⁸⁵ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 32.

³⁸⁶ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 131; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 54.

³⁸⁷ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 38; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 132.

³⁸⁸ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 340; Gizem Kılıç Öztürk, “Kira Tespit Davası ve Esasları”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 129, Y. 2017, s. 229-260, s. 246, Çevrimiçi: <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2017-129-1645> (E.T. 21.05.2023).

cümlesindeki sınırlamaya bağlı olup olmayacağına ilişkin olarak ortaya çıkmaktadır³⁸⁹.

Bu kapsamda doktrinde bir görüşe göre³⁹⁰, burada kiracının kira bedeline ilişkin olarak korunması ile sözleşmenin bağlayıcı olması birbiriyle çatışma içerisindedir. Taraflar, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de TBK m. 344 denetimi ile karşılaşmadan kira dönemi içerisinde ilgili yıllar için kira bedelini başlangıçta diledikleri gibi belirleyebilmelidir. Başlangıçta kiracının da iradesiyle belirlenen bu kira bedelleri taraflar bakımından bağlayıcı olmalıdır. Ekonomik açıdan bakılırsa bu sözleşmede kiracı profesyonel olarak hareket etmekte ve gelecek planlarını bu çerçevede oluşturmaktadır; dolayısıyla bu durumda kiracının korunması ilkesi ile hareket edilmesi aşırıya kaçmaktadır³⁹¹. Üstelik, kiraya verenin kira dönemi süresinin bir yıldan uzun olmasına razı olmakla TBK m. 350 vd. düzenlenen fesih haklarından vazgeçtiği ve bu bakımından taraflar arasındaki ilişkiye bir denge getirmek adına bu şekilde belirlenen kira bedellerinin bağlayıcı olduğu üstün gelmelidir. Böylece, kira dönemi bir yıldan uzun olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ilk yılını takiben ilgili yıllar için belirlenen kira bedellerinin TBK m. 344 f. 1’de yer alan kurala tabi olmaması makul görülmektedir. Bu nedenlerle ve GKHK dönemindeki Yargıtay kararlarının da bu sonuca paralel olduğu dikkate alındığında, sözleşme özgürlüğü kapsamında bu anlaşmalar bakımından TBK m. 344 f. 1 c. 1’deki sınırlamalar uygulanmamalıdır³⁹². GKHK döneminde Yargıtay, kira bedelinin tespitini kira dönemi içerisinde değil yalnızca kararlaştırılan kira döneminin uzadığı dönemler bakımından değerlendirmiş ve bu şekilde kira dönemi içerisindeki yıllara

³⁸⁹ Özyakışır, s. 196; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 340; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 132.

³⁹⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 340. Bu paragrafta açıklanan görüş ile aynı yönde bkz. Berk Kapancı, “Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 f. 1 c. Son’un Yorumlanması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 2, Y. 2015, s. 809-834, s. 830, Çevrimiçi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/inuhfd/issue/22414/239929> (E.T. 21.05.2023).

³⁹¹ Kapancı, İÜHFD, s. 823.

³⁹² Kapancı, İÜHFD, s. 827. Bununla birlikte, kira sözleşmesi kurulduktan sonra yapılan artışların bu sınırlamaya tabi olması gerektiği yönünde bkz. Kaya, BÜHFD, s. 186.

uygulanmak üzere kararlaştırılan bedel artışlarına sözleşme özgürlüğü çerçevesinde müdahale etmemiştir³⁹³.

Bu konuda diğer bir görüş ise, TBK m. 344 f. 1'in ilk cümlesinin kira döneminin bir yıl olduğu durumlarda gerçekleşen uzamalar için düzenlendiği, TBK m. 344 f. 1'in ikinci cümlesinin bu sınırlamanın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinin uzaması halinde de uygulanacağını belirtmek için kaleme alındığı ve dolayısıyla bir yıldan uzun süreli kira döneminde her yıl için belirlenen artışların bu sınırlamaya takılmaksızın geçerli olacağını savunmaktadır³⁹⁴.

Doktrindeki karşı görüşe göre³⁹⁵, TBK m. 344 f. 1'in ilk cümlesinde yer alan kural, bir yıldan uzun süreli kira dönemi içerisinde belirlenen artışlar bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Bu görüşe göre, TBK m. 344 f. 1'in ikinci cümlesi, kuralın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağını belirttiği için, emredici nitelikteki bu düzenleme uyarınca GKHK dönemindeki Yargıtay uygulamasından farklı olarak konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedeli tespitine ilişkin kuralların uzamalar dışında kira süresi içerisinde de

³⁹³ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.132; Murat İnceoğlu/ Ece Baş, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2011, s. 523-577, s. 528; Kapancı, İÜHFD, s. 821. Kira sözleşmesinin birkaç yıl için yapıldığı durumda, taraflarca her bir yıl için kira bedelinin ne şekilde belirleneceğine ilişkin öngörülen miktarı belirler nitelikteki artış kurallarının geçerli ve sözleşmeyle bağlılık kuralı kapsamında tarafları bağlayıcı olduğu yönünde bkz. YHGK, T. 12.12.1990, E. 1990/3-527, K. 1990/627; YHGK, T. 09.02.2005, E. 2005/3-23, K. 2005/48, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

³⁹⁴ Özyakışır, 198-199. Öte yandan bir görüşe göre burada, düzenlemenin bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine de uygulanabileceği belirtilirken hükümde kullanılan "de" bağlacının fazla olduğu, nitekim bu kuralın yalnızca bir yıldan uzun olan kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulacağı, diğer bir ifadeyle kira sözleşmesinin uzaması ve uzama döneminde kira artışı uygulanmasının bir yıldan uzun olan kira sözleşmelerinde ortaya çıkabileceği ifade edilmiştir, bkz. Ahmet Kılıçoğlu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara 2008, s. 78. Paralel olarak TBK m 344 f. 1 c. 2'nin bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde meydana gelecek uzama döneminde de artış sınırlaması uygulanacağını bir teyidi olduğu yönünde bkz. Kapancı, İÜHFD, s. 827.

³⁹⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 126, s.132-135. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71; Kırmızı, s. 398; İnceoğlu, Sempozyum, s. 257; Aydoğdu/ Kahveci, s. 596; Zevkliler/ Gökyayla, s. 256-257; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 37; Kaya, BÜHFD, s. 184; Erol Türel, Açıklamalı-İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri (Cilt II), Legal Yayıncılık, İstanbul 2015, s. 32. Aynı yönde bkz. Öncü, İBD, 324. Bu yazara göre uzama yalnızca bir yıllık kira sözleşmelerinde değil daha uzun süreli kira sözleşmelerinin süresinin sonunda da gerçekleşmektedir, dolayısıyla kanun koyucunun böyle bir hükmü ekleyerek esasen tekrara düşmek yerine uzama dönemleri için getirilen sınırlamayı bir yıldan uzun süreli kira dönemi içerisinde belirlenen bedeller bakımından da uygulamak istediği sonucunu kabul etmek gerekir.

uygulanabileceği sonucuna varılmaktadır. Bu durumda bir yıldan uzun süreli kira döneminde taraflarca artış kararlaştırılmış ise, ilk yılı takip eden yıllar bakımından kira bedeli belirlenirken TBK m. 344 f. 1'in ilk cümlesindeki sınırlama uygulanacaktır. Bu durum, artışların her yıl değil örneğin iki yılda bir gibi farklı periyotlar ile kararlaştırıldığında da geçerli olacaktır³⁹⁶.

Nihayetinde, TBK m 344 f. 1'de söz konusu sınırlamanın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine de uygulanacağı belirtildiği için, bu durum sözleşme özgürlüğüne aşırı müdahale niteliğinde kabul edilse de³⁹⁷ tarafların bir yıldan uzun süreli kira dönemi içerisinde öngördükleri artışların bu yasal sınırlamaya tabi olması gerekecektir. Kanun koyucunun bu yöndeki iradesinin temelinde, kiracının uzun süreli kira sözleşmesinin müzakere aşamasında konut veya işyeri ihtiyacı dolayısıyla zayıf konumda olması³⁹⁸ ve bu kapsamda yüksek belirlenen artışları kabul etmek durumunda kalması ihtimali düşünülebilecektir³⁹⁹.

Yukarıda, kira dönemi bir yıldan uzun süreli belirlenen kira sözleşmelerinde ilk ve devam eden yılları için taraflarca belirlenen kira bedellerinin TBK m. 344 f. 1'in ilk cümlesindeki sınırlamaya tabi olup olmayacağından bahsedilmiştir. Artışların belirlenmesi konusunda getirilen sınırlamalar kapsamında değinilmesi gereken bir konu da söz konusu artışların kiraya veren tarafından belirlenip belirlenmeyeceği meselesidir. Türk hukukunda taraflardan birine kira bedelini tek taraflı olarak artırma yetkisi verilmemektedir⁴⁰⁰. Ancak doktrinde bu konuya ilişkin

³⁹⁶ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 134.

³⁹⁷ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 133. Aynı yönde, bu şekilde sözleşmeye iç müdahale yapıldığına ilişkin bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 596. Bununla birlikte, kira süresi içerisinde gerçekleştirilecek kira bedeli artışlarının da sınırlandırılmasının tutarlı olduğu, aksi halde kiraya verenin kira süresini istediği kadar uzun tutarak bu süre içerisinde yapılacak artışları herhangi bir sınırlama olmaksızın belirleyebileceği ve konut veya işyeri ihtiyacı olan kiracının da buna katlanmak zorunda kalacağı şeklinde bir sonucun ortaya çıkacağı yönünde bkz. Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2045. Bu yazar, bu sınırlamanın baştan yapılan anlaşmalarda geçerli olduğunu, ancak kira konusu yer kiracıya teslim edildikten sonra kira süresi içerisinde tek bir kira dönemi bakımından sonradan yapılan anlaşmalı artışlar için geçerli olmayacağını savunmaktadır bkz. Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2051.

³⁹⁸ Özellikle taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinde konut ve işyeri ihtiyacı dolayısıyla kiracının kiraya verene göre daha zayıf konumda olduğu açıktır, bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 67-68.

³⁹⁹ Öncü, İBD, s. 318; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 38.

⁴⁰⁰ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 20. Akkurt/ Erdoğan/ Tokat, s. 470. GKHK döneminde bazı kurum ve kuruluşlara, kiraya veren sıfatıyla tek taraflı olarak kira bedelini belirleme yetkisi tanınmıştır, ancak bugün itibarıyla bu düzenlemeler GKHK ile birlikte yürürlükten kalmıştır, bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 604-605.

bir diğerk görüş uyarınca⁴⁰¹, kira sözleşmesinin genel işlem niteliğı taşıdığı durumlarda -düzenleyenin kiraya veren olduğı varsayımıyla ki pratikte kiracının düzenleyen olması pek olası değildir-, kiraya veren kendisine böyle bir yetki tanımış ise, genel işlem koşulları denetimine ilişkin TBK m. 24 uyarınca bu yetkisi geçersiz sayılacaktır. Kira sözleşmesinin genel işlem koşulu niteliğinde olmadığı durumda ise, kiraya veren bu yetkisini dürüstlük kuralına uygun olarak kullanabilecektir.

Esasen bu durum, konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kiralari bakımından dikkate alınacak bir sonuçtur, yoksa konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından böyle bir yetki geçerli olsa dahi bu yetkinin TBK m. 344 f. 1'deki sınırlamaya uygun olarak kullanılması gerekecektir. Bu durumda, TBK m. 344 f. 1'deki sınırın azami olarak kira bedelinin belirlenebileceğı sınır olduğı dikkate alındığında bu sınıra kadar yapılacak artışın dürüstlük kuralına uygun olmasının bekleneceğı sonucuna ulaşılabilir.

1.2.4.3. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Belirlenmesine Getirilen Sınırlamalar

Türkiye'de yabancı paranın hukuki işlemlere konu edilebilmesine kural olarak bir engel bulunmamaktadır⁴⁰². Para borcunun ödenmesine ilişkin hükümleri getiren TBK m. 99'un sözünden bu sonuç anlaşılmaktadır. Ayrıca TBK m. 344 f. 4, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı durumlar için özel düzenlemeler içermektedir.

Belirtmek gerekir ki, her ne kadar TBK uyarınca yabancı para cinsinden bedel belirlemek serbest olsa da ekonomik açıdan kamu düzeninin korunması ve Türk Lirası'nın kullanımının yaygınlaştırılması amacıyla sözleşme özgürlüğüne geniş şekilde müdahalede bulunan⁴⁰³ özel düzenlemeler ile getirilmiş birtakım

⁴⁰¹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 355.

⁴⁰² Acar, Şerh, s. 72; Özyakışır, s. 185; Reisoğlu, BATİDER, s. 144.

⁴⁰³ Serozan, İfa, s. 138.

sınırlamalar bulunmaktadır. TBK m. 99 bu sınırlar çerçevesinde uygulanabilecektir.

13.09.2018 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan ve aynı gün yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 85)⁴⁰⁴ ile, 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar’ın⁴⁰⁵ 4. maddesine eklenen (g) bendi uyarınca, Türkiye’de yerleşik kişilerin, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki konusu taşınmaz olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedeli ve bu sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini yabancı para cinsinden veya yabancı para değer kaydı olarak kararlaştırmaları yasaklanmıştır⁴⁰⁶.

Bunu takiben, 2018-32/51 numaralı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de (Tebliğ No: 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ⁴⁰⁷ ile, 2008-32/34 sayılı Tebliğ Mülga m. 8’de T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirleneceği belirtilen istisnalara yer verilmiştir. Ancak, 2018-32/52 numaralı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ⁴⁰⁸ ile, 2008-32/34 sayılı Tebliğ Mülga m. 8 yeniden değiştirilmiştir. Kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılabileceği istisnalara ise bu son değişiklikte yer verilmiştir⁴⁰⁹.

⁴⁰⁴ RG. T. 13.09.2018, S. 30534.

⁴⁰⁵ RG. T. 11.8.1989, S. 20249.

⁴⁰⁶ Diğer ödeme yükümlülüklerine, kira konusunun vergileri, bakım ve aidat giderlerinin örnek verilebileceği yönünde bkz. Umut Gün, “Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve İlgili Tebliğler Kapsamında Gerçekleştirilen Değişikliklerin Kira Hukuku Alanındaki Etkileri”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 14, S. 154, Haziran 2019, s. 1249-1259, s. 1257, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/18990> (E.T. 21.05.2023). Diğer ödeme yükümlülüklerinin de ilgili yasağa tabi olması dolayısıyla kira bedelinin yanı sıra örneğin cezai şartlar ve yan giderler belirlenirken de bu kurallar göz önünde bulundurulmalıdır, bu yönde Yavuz/ Acar/ Özen, s. 273; Seda Öktem Çevik, “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (ed. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 89-112, s. 98.

⁴⁰⁷ RG. T. 06.10.2018 S. 30557.

⁴⁰⁸ RG. T. 16.11.2018 S. 30597.

⁴⁰⁹ 2008-32/34 sayılı Tebliğ Mülga m. 8’e göre, T.C. ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin veya Türkiye dışında yerleşik kişilerin Türkiye’de bulunan; şube, temsilcilik, ofis,

Bu durumda, Türkiye’de yerleşik kişilerin, yurt içinde yer alan, konut ve çatılı işyeri dâhil taşınmaz kirası sözleşmelerinde kira bedeli ve diğer ödeme yükümlülüklerinin, getirilen istisnalar dışında kural olarak yabancı para veya yabancı para değer kaydı olarak kararlaştırması yasaktır. Öte yandan, Tebliğ uyarınca, istisnalar saklı kalmak üzere kira bedeli ve diğer ödeme yükümlülüklerini konu alan kıymetli evrakın bu şekilde düzenlenmesi yahut bunların altına veya kıymetli madenlere endeksli olarak kararlaştırılması da yasak kapsamında olacaktır⁴¹⁰. Dolayısıyla, kira bedeli yabancı para veya yabancı para değer kaydı olarak belirlenirken 2008-32/34 sayılı Tebliğ’in 8. Maddesi dikkate alınmalıdır.

Getirilen düzenlemenin sözünden anlaşıldığı üzere, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmeler, taşınmaz kiralarna ilişkin olması halinde yasağın kapsamında değerlendirilmelidir. Taşınır ve taşınmaz tespiti yapılırken eşya hukukunun yanı sıra, tarafların sözleşme kapsamındaki ortak amaç ve iradelerini de dikkate alarak bir sonuca varmak gerekmektedir⁴¹¹. Yasağın uygulanması için, ilgili yasal düzenlemede tanımlandığı şekilde kira sözleşmesinin Türkiye’de yerleşik kişiler arasında akdedilmiş olması ve kira konusu taşınmazın Türkiye sınırları içerisinde bulunması gerekmektedir⁴¹². Bu durumda, Türkiye’de bulunan serbest bölgelerdeki taşınmazlara ilişkin kiralama sözleşmelerinde, ödeme yükümlülükleri yabancı para veya yabancı para kaydı olarak belirlenebilecektir⁴¹³.

Yasak, 13.09.2018 tarihinden sonra akdedilecek taşınmaz kira sözleşmeleri ile bu tarihten önce akdedilen taşınmaz kira sözleşmeleri kapsamında henüz

irtibat bürosu, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin veya ortak kontrol ve/veya kontrolüne sahip bulunduğu şirketlerinin veya serbest bölgedeki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki şirketlerin kiracı olarak taraf oldukları taşınmaz kiralama sözleşmeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan belgeli konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralınmasıyla ilgili taşınmaz kiralama sözleşmeleri ve gümrüksüz satış mağazalarının kiralınmasına ilişkin taşınmaz kiralama sözleşmelerinde kira bedeli ve diğer ödeme yükümlülükleri yabancı para cinsinden veya yabancı para değer kaydı olarak kararlaştırılabilir.

⁴¹⁰ Öktem Çevik, 32 Sayılı Karar, s. 99. Aksi yönde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 936.

⁴¹¹ Zekeriya Kurşat, “1567 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Kanunu Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yayınmasına Dair Karar Bunun Uygulanması Hakkında Tebliğ Hakkında Değerlendirme”, Prof. Dr. Necla Giritlioğlu’na Armağan, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 390-406, s. 391.

⁴¹² Öktem Çevik, 32 Sayılı Karar, s. 93, 97.

⁴¹³ Gün, THD, s. 1253

muaccel olmayan ve tahsil edilmeyen bedelleri kapsamaktadır. Bu tarihten önce akdedilen taşınmaz kira sözleşmeleri, belirlenen istisnalar (depozito ve dolaşıma girmiş kıymetli evrak gibi) saklı kalmak üzere otuz gün içerisinde Türk Lirası'na çevrilecektir. Söz konusu işlem kapsamında taraf iradelerine üstünlük tanınmıştır, ancak tarafların bir mutabakata varamaması durumu için Tebliğ'de konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü uyarılama için takip edilecek formül öngörülmüştür⁴¹⁴. Ancak bu formülün iki yıl ile sınırlı olmasının bazı tartışmalara yol açtığını belirtmek gerekir. Bir görüşe göre, iki yılın sonunda Türk Lirası'na çevrilen ödeme yükümlülükleri, tekrar yabancı para cinsine geri dönecektir⁴¹⁵. Diğer görüşün ise, uyarlanan ödeme yükümlülüklerinin iki yılın sonunda da Türk Lirası kalmaya devam etmesine yönelik olduğu ifade edilmektedir⁴¹⁶. Her iki görüşün neticesinde, kira bedeli yabancı para cinsine döndüğünde veya Türk Lirası kalmaya devam ettiğinde dahi, kira bedelinde yapılacak artışa ilişkin olarak somut duruma göre TBK m. 344'ün ilgili hükümleri uygulanacaktır. Ancak belirtmek gerekir ki, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 13.10.2020 tarihinde yayımlanan duyurusunda Türk Lirası'na çevrilen bedellerin tekrar yabancı para cinsine dönmeyeceği açıkça ifade edilmiştir⁴¹⁷.

Öte yandan, TBK m. 344 f. 4 kapsamında, yabancı para cinsinden belirlenen sözleşme bedelinin beş yıl boyunca değiştirilmeyeceği belirtilirken, Tebliğ ile getirilen düzenlemeler kapsamında kira bedellerinin Türk Lirası'na çevrilmesi zorunluluğu, kanun ile tebliğ hükümlerinin çatışması sonucunu doğurmuştur⁴¹⁸. Kanunların, normlar hiyerarşinde, karar ve tebliğlerden üst sırada yer alması⁴¹⁹ da

⁴¹⁴ Öktem Çevik, 32 Sayılı Karar, s. 101; Gün, THD, 1256

⁴¹⁵ Kurşat, Giritlioğlu'na Armağan, s. 400; Öktem Çevik, 32 Sayılı Karar, s. 102.

⁴¹⁶ Akd. Öktem Çevik, 32 Sayılı Karar, s. 103.

⁴¹⁷ Çevrimiçi: <https://www.hmb.gov.tr/duyuru/doviz-cinsinden-veya-dovize-endeksli-sozlesme-bedellerine-iliskin-duyuru-2> (E.T. 21.05.2023). T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayımladığı kira artışları hakkında sıkça sorulan sorularda da aynı yönde yanıtı yer almaktadır, bkz. Çevrimiçi: <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/12/Kira-Art%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1-Hakk%C4%B1nda-S%C4%B1k%C3%A7a-Sorulan-Sorular.pdf> (E.T. 21.05.2023).

⁴¹⁸ Gün, THD, s. 1257.

⁴¹⁹ Alt kademede yer alan normların, üst kademede yer alan normlar ile çatışması halinde alt kademdekilerin uygulanmayacağı yönünde bkz. Erdoğan Teziçi, Anayasa Hukuku, 25. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2021, s. 98. Yürütme gücünün, kanunun sınırları içerisinde kalması gerektiği ve kanun gücünden aşağıda olduğu yönünde bkz. Kemal Gözler, Anayasa Hukukunun Genel Esasları, Ekim Basım, 14. Baskı, Bursa 2022, s. 375.

bu çatışmanın giderilmesinde bazı olumsuz durumlara yol açacaktır; kanuna üstünlük tanınır ise tebliğe aykırılıktan doğan idari para cezası yaptırımını ile karşılaşılabilir, tebliğe üstünlük tanınır ise bu kez yürütme gücünün getirdiği bir düzenleme yasama gücünün getirdiği düzenlemenin üstüne geçmiş olacaktır⁴²⁰.

Bu kapsamda belirtmek gerekir ki, 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (7161 sayılı Kanun)⁴²¹ m. 56 ile TBK m. 344 f. 4 düzenlemesine, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasında 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Korunma Hakkında Kanun⁴²² hükümlerinin saklı olduğu eklenerek bu durum yasal hale getirilmiştir⁴²³. Böylece, kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesine ilişkin uygulama alanı açıkça daraltılmıştır⁴²⁴. Bir yandan, bir önceki paragrafta bahsedilen çatışma sona erdirilmiştir, nitekim bu şekilde kanun ile buna bağlı çıkarılan tali düzenlemeler kabul edilmiştir.

⁴²⁰ Gün, THD, s. 1257.

⁴²¹ RG. T. 18.01.2019, S. 30659.

⁴²² RG. T. 25.02.1930, S. 1433.

⁴²³ Özyakışır, s. 37.

⁴²⁴ Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 62.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

2.1. HÜKME İHTİYAÇ DUYULMASININ NEDENLERİ

TBK ile kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerde önemli yenilikler ve değişiklikler yapılmıştır⁴²⁵. TBK m. 344 ve TBK m 345, bu yenilikler arasında yer almaktadır.

Bu düzenlemelere ihtiyaç nedenini anlamak için kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK öncesi döneme özetle değinmekte fayda bulunmaktadır. Belirtmek gerekir ki, 818 sayılı BK temelinde özgürlükçü bir yapıyı kabul etmişken Türkiye'nin sosyal ve ekonomik alanda yaşadığı değişimler dolayısıyla, borçlar hukukuna hâkim sözleşme özgürlüğüne kanun koyucu birtakım sınırlamalar getirmiştir⁴²⁶. Özellikle II. Dünya Savaşı sonrası yaşanan ekonomik kriz, 1955 yılından sonra hızla meydana gelen nüfus artışı ve büyük şehirlere göçler ile yaşanan yetersiz yapılaşmaya bağlı barınma problemi ve bu doğrultuda kanun koyucu tarafından öngörülen sosyal ve ekonomik problemler, kiracının korunması ve bu kapsamda yasal düzenleme yapılması ihtiyacını gündeme getirmiştir⁴²⁷. Diğer bir ifadeyle, kiracının çok ve kiraya verenlerin az olması dolayısıyla oluşan arz ve talep dengesindeki bozukluğun devletin müdahalesi ile giderilmesi gerekmiştir⁴²⁸. Nitekim, devletler sözleşme dengesini ve kamu menfaatini sağlamak amacıyla kiracının zayıf konumda olduğu varsayımından hareketle sözleşme ilişkisine müdahalede bulunabilmektedir⁴²⁹. Üstelik yasal bir önlem alınmasa idi, bu

⁴²⁵ Gökyayla, YÜED, s. 1203.

⁴²⁶ Özyakışır, s. 162; Gökyayla, YÜED, s. 1205.

⁴²⁷ Aral/ Ayrancı, s. 314; Kılıçoğlu, Eleştiriler, 66; Eren, Özel Hükümler, s. 404. Bu dönemde ticaret ve sanayinin gelişimi ile birlikte işyeri ihtiyacının netlik kazanması da yasal düzenlemeye ihtiyaç noktasında bir gerekçe olarak gösterilmiştir, bkz. Tandoğan, Borçlar Hukuku, s. 18-19; Özyakışır, s. 164.

⁴²⁸ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 276.

⁴²⁹ İnce Akman/ Özyakışır, SDÜHFD, s. 727.

durumdan taşınmaz sektöründeki fiyatların doğrudan etkilediği dikkate alındığında, taşınmaz kiralardaki serbesti diğer fiyatların da yükselmesine neden olacaktı⁴³⁰.

Bu kapsamda hazırlanan GKHK, 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe girmiş olup TBK'nın yürürlüğe girdiği 2012 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. TBK'nın yürürlüğü girmesi ile GKHK yürürlükten kaldırılmış, fakat TBK m. 339 ve devamında (TBK m. 339-356) düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemelerin temelinde büyük ölçüde esas alınmıştır⁴³¹. Bu noktada belirtmek gerekir ki, TBK'daki kira sözleşmesi hükümleri hazırlanırken büyük ölçüde mehz İsviçre Borçlar Kanunu hükümlerinden yararlanılmış ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarına bu hükümler aynen ve tamamen dahil edilmemiştir⁴³². Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeleri hazırlarken büyük ölçüde GKHK⁴³³ ve Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarını⁴³⁴ esas almıştır.

⁴³⁰ Haluk Tandoğan, “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 4, S. 4, Temmuz 1968, s. 593-614, s. 594, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/6473> (E.T. 21.05.2023).

⁴³¹ Aral/ Ayrancı, s. 314; Gökyayla, YÜED, s. 1204; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 13; Zevkliler/ Gökyayla, s. 209. Bu şekilde bir düzenleme tarzının, GKHK'nın getirilme amacına aykırı ve aradan geçen uzun yıllarda değişen koşullara uygun olmadığı yönünde bkz. Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 67.

⁴³² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 123-124; Gökyayla, YÜED, s. 1206; Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 70; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 3; Aydoğdu/ Kahveci, s. 580.

⁴³³ Aral/ Ayrancı, s. 332; İnceoğlu, Sempozyum, s. 246; Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 67; Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 493.

⁴³⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 124; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 334; Gökyayla, YÜED, s. 1205, s. 1206; Öncü, İBD, s. 303; Kapancı, İÜHFD, s. 812; Özyakışır, s. 166; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 42. Bu kapsamda, tasarıyı hazırlayan komisyonun temel amacının kira sözleşmesine ilişkin yerleşik uygulamanın tasarıya aktarılması olduğu ifade edilmiştir, bkz. Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 17. Aynı yazarın kira bedelinin belirlenmesinde endeks esasının benimsenmesi ve rayiç bedelin tespitine ilişkin getirilen kuralların, özünde Yargıtay içtihatlarına paralel olduğu yönündeki görüşü için bkz. Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 34. Ayrıca, TBK m. 344'ün gerekçesinde, bu düzenlemenin GKHK döneminde ortaya çıkan kanun boşluğunun doldurulması amacıyla, uygulamada kabul edilen esaslar göz önünde tutularak hazırlandığı belirtilmiştir. Hal böyle olsa da Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarından ayrılan düzenlemeler bulunmaktadır, örneğin kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 f. 1'deki sınırlamanın yalnızca uzama dönemlerine değil bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından kira süresince de uygulanması hususunda olduğu gibi, bu yönde bkz. İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 546 (Bu konudaki tartışmalara çalışmanın 1.2.4.2. başlığı altında yer verilmiştir). Ayrıca, Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarından ayrılan hususlar bakımından ayrıntılı bilgi için bkz. Ahmet Türkmen, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, Y. 2015, s. 341-368, s. 356-359, Çevrimiçi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33821/374557> (E.T. 21.05.2023).

GKHK, o dönem içinde bulunulan olağanüstü olumsuz ekonomik şartlar dahilinde genel hükümlerden saparak özel hükümler getiren özel bir kanundur⁴³⁵. GKHK, zayıf konumda olduğu kabul edilen kiracıyı korumak düşüncesiyle GKHK kapsamına giren kira sözleşmeleri⁴³⁶ bakımından sözleşme özgürlüğüne birtakım önemli sınırlamalar getirmiştir⁴³⁷. Nitekim, kiracının ekonomik açıdan güçsüz ve müzakere gücünün zayıf olması, sözleşme özgürlüğü ilkesinin uygulanmasını olumsuz etkilemektedir⁴³⁸. Bu bağlamda, kiracının korunması ilkesi, kira sözleşmesinin sona erdirilme sebeplerinin sınırlandırılması ile uzama dönemlerine uygulanacak kira bedelinin belirlenmesi noktasında kendini göstermiştir⁴³⁹. Söz konusu sınırlamalar temelde TBK kapsamında da korunmuştur. Bu şekilde, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruma düşüncesiyle ile oluşturulan özel sistemin TBK döneminde de devam ettiğini söylemek yanlış olmayacaktır⁴⁴⁰.

Belirtmek gerekir ki, GKHK döneminde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin getirilen sınırlamalar kapsamında, kanun koyucu taşınmazları yapıldıkları yıllara göre sınıflandırarak kira artışına ilişkin sınırlamalar getirmiş ve özellikle kira bedeli için bir sınır belirleyerek 12.05.1953 rayicini üst sınır olarak kabul etmiştir⁴⁴¹. Ancak Anayasa Mahkemesi, 26.03.1963 Tarihli ve 1963/3 Esas ile 1963/67 Karar Sayılı Kararı⁴⁴² ile, söz konusu sınırlamaların yer aldığı GKHK m. 2 ve m. 3'ü mülkiyet hakkının özüne müdahale ettiği gerekçesi ile Anayasa'ya

⁴³⁵ Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 65-66.

⁴³⁶ GKHK m. 1 uyarınca, GKHK'nın belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmazların (üstü kapalı olmayanlar hariç) kiralanmalarında uygulanacağı belirtilmekteydi. GKHK'nın uygulama alanının tespitine ilişkin detaylara çalışmanın kapsamını aştığı için yer verilmemiştir.

⁴³⁷ Aral/ Ayrancı, s. 314; Gökyayla, YÜED, s. 1205. Yargıtay kararlarında GKHK'nın sosyal amaçlı bir kanun olduğu ve ekonomik açıdan güçsüz konumda olan kiracıyı kiraya verene karşı koruma amacı taşıdığı vurgulanmıştır, bkz. YHGK, T. 28.11.1990, E. 1990/6-466, K. 1990/593, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023). Aynı yönde bkz. Eren, Özel Hükümler, s. 404. Buna karşın 818 sayılı BK'nın kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeleri, kiracı ve kiraya vereni eşit konumda kabul etmektedir, bkz. Acar, Şerh, s. 2.

⁴³⁸ Kaya, BÜHFD, s. 173.

⁴³⁹ Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 18; Aydoğdu/ Kahveci, s. 358; Kırmızı, s. 65; Acar, Şerh, s. 3.

⁴⁴⁰ Özyakışır, s. 73.

⁴⁴¹ Aral/ Ayrancı, s. 314; Özyakışır, s. 164-165; Öncü, İBD, s. 300; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 333.

⁴⁴² RG. T. 31.5.1963, S. 11416.

aykırı olarak iptal etmiştir⁴⁴³. Bu kararda, mülkiyet hakkının, kanun ve kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilirliği kabul edilmekte, ancak bu sınırlama halinde dahi hakkın özüne dokunulmaması gerektiği belirtilmektedir. Devlet tarafından ekonomik nedenlerle kamu yararına tedbirler alınabileceği belirtilmiş ve kira bedeline yapılan bu müdahale de bu nitelikte bir tedbir olarak kabul edilmiştir. Ancak kanun koyucunun bu müdahalesi, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla kamu yararına olacaktır. Sonuç itibarıyla Anayasa Mahkemesi bu konuda bir sınırlama yapılmasını prensipte reddetmemiştir⁴⁴⁴. Bununla birlikte, kira bedellerinin 1953 rayici üzerinden dondurulmasını, eşitliğe aykırı bir durum yarattığı gerekçesi ile kamu yararından görmeyerek mülkiyet hakkının özüne müdahale olarak nitelendirmiştir.

Bunun sonucunda oluşan boşluk⁴⁴⁵, Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmuş ve böylece uzayan kira dönemleri için kira bedelinin nasıl tespit edileceği içtihatlar ile getirilen kurallara göre belirlenmiştir⁴⁴⁶. Bu kapsamda TMK m. 1 f. 2 uyarınca

⁴⁴³ Öncü, İBD, s. 300-301; Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 67; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 68; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 333.

⁴⁴⁴ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 334; Altaş, AÜHFD, s. 108.

⁴⁴⁵ TBK m. 1 uyarınca doldurulacak bir boşluğun kabulü için, kanunun belli bir konuda yol göstermemesinin yeterli sayılacağı yönünde bkz. Tandoğan, BATİDER, s. 609.

⁴⁴⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 123; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2034; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 334; Özyakışır, s. 166; Tokmak, YÜHFD, s. 220. Esasen ilgili Anayasa Mahkemesi Kararı'nda bu iptalin 6 (altı) ay sonra yürürlüğe gireceği belirtilmiş ve temelde kira bedelinin sınırlandırılmasını reddetmediği için günün koşullarına uygun olarak boşluğun doldurulması için kanun koyucuya bu süre tanınmış olsa da gerek bu süre içerisinde gerek ise TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihe kadar kanun koyucu bu konuda esaslı bir düzenleme getirmemiştir, bkz. Öncü, İBD, s. 301; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 68; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 334. Hatta 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun (RG. T. 18.02.2000, S. 23968) kapsamında eklenen Geçici m. 7'de "2001 yılında yıllık %10 oranında" artırımı yapılabileceğine ilişkin ifade de, esasen ekonomik koşullar nedeniyle kamu yararı amacıyla kira bedelinin sınırlandırılabilirliği kabul edilse de söz konusu artış oranının ekonomik kriz dolayısıyla meydana gelen fiyat artışlarının çok altında olduğu ve dolayısıyla kiracı ve kiraya veren arasındaki dengeyi bozduğu ve kiraya verenin mülkiyet hakkının özüne müdahale ettiği gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi'nin 19.07.2001 Tarihli ve 2001/303 Esas ile 2001/333 Karar Sayılı Kararı (RG. T. 15.09.2001, S. 24524) ile iptal edilmiştir. Çalışma ağırlıklı olarak TBK m 344 ve 345'in değerlendirilmesine yönelik olduğu için Yargıtay tarafından ekonomik koşullar dikkate alınarak oluşturulan zamanlara göre farklılaşan içtihatlarla ilişkin ayrıntılı bilgilere yer verilmeyecektir. Bu kapsamdaki ayrıntılı bilgi için bkz. Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 29 vd; Halûk Burcuoğlu, Kira Tespit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometretaşları 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Parasının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa Gerekçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması, Filiz Kitapevi, İstanbul 2001, s. 9-34; Zevkliler/ Gökyayla, s. 244-255; Halûk Burcuoğlu, "Hukukta Uyarılma-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövizle Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarılma", İstanbul Üniversitesi

hâkimin hukuk yaratması ilkesi uygulanmıştır⁴⁴⁷. Yoksa kiraya verenin istediği gibi artışlar talep edebileceği şeklinde bir kabul benimsenmemiştir⁴⁴⁸. Bu içtihatlardan en önemlisinin, 18.11.1964 Tarihli ve 1964/2 Esas ile 1964/4 2/4 Karar Sayılı YİBK⁴⁴⁹ olduğu kabul edilmektedir. Yargıtay dairelerinin içtihat farklılıklarını gidermek için alınan bu karar ile GKHK'nın yürürlükte olduğu, iptal dolayısıyla oluşan boşluk sonucunda söz konusu iptal sonrası uzayan kira sözleşmelerinde kiraya verenin kendi iradesiyle kira artışlarını tek taraflı olarak belirleyemeyeceği ve ilgili kira dönemlerine uygulanacak kira bedelinin günün rayicine göre ve bu mümkün değil ise ekonomik esaslar ve hakkaniyete göre hakim tarafından TMK m. 1 dahilinde belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir⁴⁵⁰. Bu içtihatlardan diğer önemli olanları ise 07.07.1965 Tarih ve 1965/5 Esas ile 1965/5 Karar Sayılı YİBK⁴⁵¹ ile 21.11.1966 Tarih ve 1966/19 Esas ile 1966/10 Karar Sayılı YİBK⁴⁵² 'dır. Bu kararlar ile kira bedeli tespit davasının niteliği, görevli mahkeme, davanın açılacağı zaman ile dava şartları ve sonuçlarına ilişkin kurallar öngörülmüştür⁴⁵³.

Görüldüğü üzere, kira sözleşmesinin toplumu ilgilendiren bir sözleşme olduğu anlaşılarak kira bedelinin artırımına ilişkin olarak kanun koyucunun ve yargının çeşitli müdahaleleri olmuştur⁴⁵⁴. Böylece, bir yanda mülkiyet hakkı diğer yanda sosyal ve ekonomik gereksinimler arasındaki dengenin ve gelir adaletinin sağlanması hedeflenmiştir⁴⁵⁵. Bu noktada, asıl problem ülkedeki yüksek enflasyondan⁴⁵⁶ kaynaklı olarak tarafların başlangıçta özgür iradeleriyle belirledikleri kira bedelinin takip eden yıllarda nasıl tespit edileceğine ilişkin olarak

Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, S. 0, Y. 1996, s. 59-91, s. 65-69; Arpacı, Kira, s. 45-54; Altaş, AÜHFD, s. 98-103.

⁴⁴⁷ Öncü, İBD, s. 302.

⁴⁴⁸ Tandoğan, BATİDER, s. 599.

⁴⁴⁹ RG. T. 27.11.1964, S. 11867.

⁴⁵⁰ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 21; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 334-335; Öncü, İBD, s. 326.

⁴⁵¹ RG. T. 21.07.1965, S. 12054.

⁴⁵² RG. T. 29.12.1966, S. 12490.

⁴⁵³ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 22; Öncü, İBK, s. 339.

⁴⁵⁴ Altaş, AÜHFD, s. 97; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 41.

⁴⁵⁵ Kaya, BÜHFD, s. 172.

⁴⁵⁶ Enflasyon, paranın satın alma gücündeki düşüş nedeniyle fiyatların aşırı ve sürekli olarak artmasıdır, bkz. Yargıtay 13. HD. T. 21.11.1991, E. 1991/8374, K. 1991/10619, akd. Aydoğdu/ Kahveci, s. 608.

ortaya çıkmaktadır⁴⁵⁷. Hiçbir zaman enflasyon oranında gelir artışı yaşanmadığı için enflasyon artışlarının tamamen kira bedeline yansıtılmasının yaratacağı problemlerin engellenmesi gerekecektir⁴⁵⁸.

Uzun yıllar bu konuda içtihat hukuku uygulanırken TBK'nın hazırlık döneminde kanun koyucu TBK m. 344 ve TBK m 345 ile bu konuya açıklık getirmeyi uygun görmüştür⁴⁵⁹. Söz konusu düzenlemeler ile birtakım esaslar dahilinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin yasal sınırlamalar getirilmiş⁴⁶⁰ ve böylece bu konu pozitif kurallara bağlanmıştır⁴⁶¹. Bu kurallar, ekonomik değişkenlere bağlı bir yapıda görünmektedir⁴⁶². TBK m. 344, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kurallar getirirken TBK m. 345, bu kapsamda dava açılması ve davada alınan kararın etkilerini düzenlemiştir.

2.2. HÜKMÜN UYGULAMA ALANI

2.2.1. Genel Olarak

TBK m. 344 ile m. 345'in uygulama alanı, konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olan sözleşmeler ile sınırlıdır, bu nitelikte olmayan kira sözleşmeleri bakımından bu düzenlemeler taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça bağlayıcı

⁴⁵⁷ Altaş, AÜHFD, s. 97; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 41.

⁴⁵⁸ Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 500; Kaya, BÜHFD, s. 172.

⁴⁵⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 123. Kiracıyı yoğun derecede koruduğu gerekçesiyle hükmün hukuka uygun olmadığı yönünde bkz. İbrahim Kaplan, "Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim", Terazi Hukuk Dergisi, C.3, S. 25, Eylül 2008, s. 17-37, s. 29, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/419> (E. T. 21.05.2023). Türkiye ekonomisinin değişken yapısı dolayısıyla böyle bir kanun hükmü öngörmek yerine konunun günün koşulları dikkate alınarak verilen Yargıtay içtihatları ile çözümlenmeye devam etmesi gerektiği yönünde bkz. Erden Kuntalp/ Nami Barlas/ Ahu Morali Ayanoğlu/ Pelin Işıntan Çavuşoğlu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 186; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2034, dn. 1. Yine, aradan geçen uzun yıllarda değişen koşullarda kiracının korunması gerektiği düşüncesinin artık geçerli olmadığı ve dolayısıyla kira bedellerini bir kanunla kalıcı olarak dondurmak yerine bu türden bir ihtiyaç varsa mevcut uygulamanın (Yargıtay içtihatlarının bu konuda boşluk doldurması) bir süre daha devam edebileceği yönünde bkz. Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 77. Bununla birlikte, bu gibi kiracının asli edimini oluşturan önemli bir konuyu, Yargıtay'ın değişen içtihatlarına bırakmak yerine yasal bir zemine oturtmanın hukuk birliği ve güvenliği bakımından isabetli olduğu yönünde bkz. Öncü, İBD, s. 322; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 126; Aydemir, s. 269; Kaya, BÜHFD, s. 175.

⁴⁶⁰ Özyakışır, s. 174; Öncü, İBD, s. 303.

⁴⁶¹ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2034.

⁴⁶² Karaca, s. 87.

olmayacaktır⁴⁶³. Bu sonuç, bu düzenlemelerin TBK'nın kira sözleşmelerine ilişkin dördüncü bölümünün ikinci ayrımında, “konut ve çatılı işyeri kiralari” başlığı altındaki düzenlemeler (TBK m. 339-356) arasında yer almasından anlaşılmaktadır.

Bu durumda, konut ve çatılı işyeri kirası dışında kalan kira sözleşmeleri bakımından kira artışına ilişkin TBK m. 344'deki sınırlayıcı kurallar uygulanmayacağı gibi açılacak davaların TBK m. 345'e dayanması da söz konusu olmayacaktır⁴⁶⁴. Bu düzenlemeler ile getirilen sınırlamalar sözleşme özgürlüğü ilkesinin istisnası olduğu için düzenlemelerin dar yorumlanması ve uygulama alanının genişletilmemesi gerekmektedir⁴⁶⁵. Bununla birlikte, dernek ve vakıfların faaliyetleri gereği kullandıkları yer için yapacakları kira sözleşmelerinin, konut veya işyeri kirası niteliğinde olamayacağı düşünülse de⁴⁶⁶ kullanım amacını dikkate alarak yapılacak bir yorum ile dernek ve vakıfların yaptığı kira sözleşmeleri de işyeri kirası kapsamında değerlendirilebilecektir⁴⁶⁷.

Bu hükümlerin uygulama alanının konut ve çatılı işyeri kiralari ile sınırlı olduğunun açık olması bir yana diğer kira sözleşmelerine bu sınırlamaların uygulanmamasının belli gerekçeleri vardır. Örneğin, adi kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanan sözleşmenin sona ermesine ilişkin TBK m. 347'deki özel kurallara tabi değildir⁴⁶⁸. Bu kira sözleşmelerinin süresinin sonunda her iki tarafın da sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır⁴⁶⁹. Hatta kiraya veren bir ek protokol ile yeni döneme uygulanacak kira bedelinin tespit edilmesini sağlayarak sözleşmenin TBK m. 327 uyarınca belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesini engelleyebilir⁴⁷⁰. Belirli süreli kira sözleşmesinin TBK

⁴⁶³ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 125; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 28; Yavuz/Acar/ Özen, s. 338.

⁴⁶⁴ Öncü, İBD, s. 305-306; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 28.

⁴⁶⁵ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 28; Aydın, BÜHFD, s. 174; Öztürk, TBBD, s. 238.

⁴⁶⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 16.

⁴⁶⁷ Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 230; Mustafa Görmez, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 61, Çevrimiçi: <https://www.lexpera.com.tr/> (E. T. 21.05.2023).

⁴⁶⁸ Bu kurallardan çalışmanın 2.3.1.2. başlığı altında bahsedilmiştir.

⁴⁶⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 125; Aydoğdu/ Kahveci, s. 590-591.

⁴⁷⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69.

m. 327 uyarınca belirsiz süreliye dönüşmüş olması yahut kira sözleşmesinin baştan belirsiz süreli olarak yapılması durumunda dahi kira bedelini uygun bulmayan taraf genel hükümlere uygun bir şekilde yapacağı fesih bildirimi ile kira sözleşmesini her zaman sona erdirmeye hakkına sahip olacaktır⁴⁷¹. Bu nedenlerle taraflardan birinin diğerine karşı korunması gibi bir ihtiyaç doğmamaktadır⁴⁷² ve dolayısıyla TBK m. 344'ün sözleşme özgürlüğünün hâkim olduğu diğer kira sözleşmeleri bakımından uygulanmasına gerek bulunmamaktadır⁴⁷³.

Belirtmek gerekir ki, GKHK döneminde “üstü kapalı taşınmaz” kavramının kullanılması tercih edilmiş ve bu taşınmazların belediye veya liman, iskele ve istasyon sınırları içerisinde olması gerektiği öngörülmüştür⁴⁷⁴. Bu hükümlerin uygulama alanı ise, GKHK'dan farklı olarak kira konusunun bulunduğu konum bakımından bir sınırlamaya tabi değildir⁴⁷⁵. Bu kez kanun koyucu “üstü kapalı taşınmaz” vurgusu yerine “konut ve çatılı işyeri” ifadesini tercih etmiştir⁴⁷⁶. Yani, belediye, liman ve iskele sınırları içerisinde olma şartı kaldırılmıştır ve bu bakımından uygulama alanı genişletilmiştir⁴⁷⁷, ayrıca ülkedeki tüm konut ve çatılı işyeri kiralari eşit hale getirilmiştir⁴⁷⁸. Bu özel düzenlemelerin temelini oluşturan kiracının korunması ilkesinin gerçekleşmesi adına yer bakımından sınırlamayı kaldıran bu değişiklik uygun olmuştur⁴⁷⁹.

⁴⁷¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69.

⁴⁷² Aydın, BÜHFD, s. 174.

⁴⁷³ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 28.

⁴⁷⁴ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 320. O dönemki sosyal ve ekonomik problemler dolayısıyla zayıf konumda olduğu varsayılan kiracıyı koruma ihtiyacı, konut ve işyeri darlığı yaşanan yerlerde kendini göstermiş ve bu nedenle GKHK'nın uygulama alanı, şehir ve belediye sınırları içerisindeki alanlarla sınırlı tutulmuştur, bkz. Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 66; Tandoğan, BATİDER; s. 595.

⁴⁷⁵ Aral/ Ayrancı, s. 314; Gökyayla, YÜED, s. 1240-1241; Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 69; Acar, LHD, s. 3686.

⁴⁷⁶ Gökyayla, YÜED, s. 1214; Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 69.

⁴⁷⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 22; Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 499; Acar, Şerh, s. 7.

⁴⁷⁸ Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 27; Yavuz, Yenilikler, s. 529.

⁴⁷⁹ Zevkililer/ Gökyayla, s. 215. Ancak GKHK bu kapsamda genellikle oturulan ve yerleşilen bölgelerdeki konut ve işyerlerine uygulanacağı için geniş bir uygulama alanına sahipti ve bu nedenle sınırlı olma ifadesi yanıltıcı olmamalıdır, bu yönde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 371.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanının tespiti için bakılması gereken düzenleme “*uygulama alanı*” başlıklı TBK m. 339 f. 1’dir⁴⁸⁰. Bu hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için öncelikle ilgili kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulmuş olması gerekmektedir. Bu düzenlemeye göre, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Diğer bir ifadeyle konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı, çatılı olup olmadığına bakılmaksızın konut, çatılı işyeri ve konut ve çatılı işyeriyle birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalardır⁴⁸¹. Bu yönden de konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulanma kapsamı genişletilmiştir⁴⁸².

Öte yandan, konut veya çatılı işyeri kirası niteliğindeki bir yerde, kat mülkiyetine tabi ortak yerlerin kullanımına ilişkin uyuşmazlık halleri saklı kalmak üzere, mülkiyet anlamında eklenti sayılacak kömürlük, otopark ve depo gibi yerler de kiralanen ile birlikte değerlendirilecektir⁴⁸³.

Bununla birlikte, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ya da daha kısa süre için kiralanması durumunda konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin özel düzenlemeler uygulama alanı bulmayacaktır⁴⁸⁴. Bu durumda, konut ve çatılı işyeri ile birlikte kiracıya bırakılan eşyaları da kapsayacak şekilde, geçici kullanım amacı olsun olmasın sözleşme süresi altı aydan uzun kira sözleşmeleri ile sürekli kullanım amacını taşımakla birlikte sözleşme süresi altı

⁴⁸⁰ TBK m. 339 f.1: “*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.*”

⁴⁸¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 22.

⁴⁸² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 5; Doğan, Yavuz’a Armağan, s. 499; İnceoğlu, Sempozyum, s. 247.

⁴⁸³ Aydemir, s. 28.

⁴⁸⁴ Zevkliler/ Gökyayla, s. 214. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara, otel odası, tatil amaçlı yazlık, devre mülke konu yerler gösterilmektedir, bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 367; Ural Çınar, s. 12. Bu açıdan konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanının daraltıldığı yönünde bkz. Acar, Şerh, s. 7. Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu’nda tatil evlerinin ve tatil dairelerinin üç ay ya da daha kısa süre kiralanması halinde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerin uygulanmayacağı belirtilmektedir, mehaz İsviçre Borçlar Kanunu’ndan aktarılan bu düzenlemenin, farklı olarak istisnanın konusunu geçici kullanıma özgü taşınmazlar şeklinde belirterek istisnayı genişletmesi ve süreyi altı ay olarak uzatması bakımından kiracıyı koruma ilkesinden uzaklaştığı gerekçesiyle isabetli olmadığı yönünde bkz. Kuntalp/ Barlas/ Morali Ayanoglu/ Işıntan Çavuşoğlu, s. 183.

aydan daha kısa olan kira sözleşmeleri, TBK. 339 ve devamı düzenlemelere tabi olacaktır⁴⁸⁵.

Öte yandan, TBK m. 344 ve m. 345'in konut ve çatılı işyeri kiralari kapsamında yalnızca kira bedeline ilişkin olarak uygulanacağını, yani kural olarak yan giderler bakımından uygulanmasının söz konusu olmayacağını belirtmek gerekir⁴⁸⁶. Bunun yanı sıra, TBK m. 344 kira bedelinin para olarak belirlendiği durumlar için uygulama alanı bulacaktır⁴⁸⁷. Bu kapsamda, doktrinde bir görüş, kira bedelinin belirlenmesi probleminin enflasyondan kaynaklandığı gerekçesi ile kira bedelinin artırılmasının yalnızca para olarak belirlenen kira bedelleri bakımından mümkün olduğunu ortaya koymaktadır⁴⁸⁸. Düzenlemede, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kira bedelinin para dışında bir edim olarak kararlaştırıldığı durumlarda artışa ilişkin nasıl bir yol izleneceği yönünde bir açıklık bulunmamaktadır, bu kapsamda TBK m. 344'te kira bedelinin tespitine ilişkin kullanılan kriterlerin, para dışındaki edimler bakımından da dikkate alınabileceği kabul edilmektedir⁴⁸⁹.

2.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

Konut ve çatılı işyeri kirası kavramları ile anlaşılması gereken kapsama açıklık getirilmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu kavramlar TBK'da tanımlanmamıştır, doktrindeki görüşlerle açıklığa kavuşturulmaktadır. Ayrıca, GKHK döneminde bu kavramların tanımlanmasına ilişkin görüşler göz önünde bulundurulabilecektir⁴⁹⁰.

Öncelikle konut kavramına ilişkin bir açıklama yapmak gerekir ise, bir yerin konut olarak kabul edilebilmesi için kiracının o yerde sürekli olarak oturma ve

⁴⁸⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 29; Gökyayla, YÜED, s. 1224; Akyiğit, s. 142.

⁴⁸⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 126. Çalışmanın 1.2.2.1. başlığı altında yan giderler bakımından TBK m. 344'ün uygulanabileceği istisna durumdan bahsedilmiştir.

⁴⁸⁷ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 25.

⁴⁸⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.122, dn. 403; İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 523.

⁴⁸⁹ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 43.

⁴⁹⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 320.

temel ihtiyaçlarını karşılama amacını taşıması gerekmektedir⁴⁹¹. Bu kapsamda, yapının dış görünüşünden ziyade tarafların bu konudaki iradeleri ve sözleşme ile kabul ettikleri kullanım amacı, bir yerin konut olup olmadığının tespiti bakımından belirleyici olacaktır⁴⁹². Esasen konutun, kiracının başta barınma olmak üzere temel ihtiyaçlarını karşılayacak, günübirlik olmaksızın özel hayatını sürdürmesini sağlayacak ve her ne kadar “çatılı” ifadesine yer verilmese de⁴⁹³ onu dış etkenlerden koruyacak nitelikte üstü kapalı bir yer olması gerekmektedir⁴⁹⁴. Bu durumda, kişinin devamlı şekilde oturma ihtiyacını karşılar nitelikte kira konusunun konut sayılacağı söylenebilecektir⁴⁹⁵.

İşyeri kirası kavramı ise, gelir elde etme amacıyla, ekonomik ve ticari nitelikte bir yerin işletilmesi veya bir mesleğin yerine getirilmesi için kiralınması anlamına gelmektedir⁴⁹⁶. Bu kapsamda, kiralama amacının kiracının ekonomik ve mesleki faaliyetleri ile ilişkili olması gerekmektedir⁴⁹⁷.

Öte yandan işyerinin açıkça çatılı olması aranmaktadır, burada ifade edilen temeli olan, duvarları bulunan ve üstü kapalı bir işyerinin olması gerektiğidir⁴⁹⁸. Doktrinde bir görüş çatılı yerine üstü kapalı ifadesinin tercih edilmesi gerektiğini belirtmektedir⁴⁹⁹. Çatısız işyerlerinin bilinçli olarak kapsam dışında bırakıldığı da ifade edilmektedir⁵⁰⁰. Dolayısıyla çatısız işyeri kiralari bakımından genel

⁴⁹¹ Aral/ Ayrancı, s. 333.

⁴⁹² Aral/ Ayrancı, s. 333; Eren, Özel Hükümler, s. 405; Gökyayla, YÜED, s. 1217; Gümüş, Özel Hükümler, s. 229.

⁴⁹³ “çatılı” ifadesine yer verilmemesi nedeninin barınma ihtiyacını karşılaması beklenen konutun, niteliği gereği üstü kapalı olması gerektiği yönünde bkz. Gökyayla, YÜED, s. 1217; İncoğlu, Sempozyum, s. 247, dn. 6; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 320; Aydoğdu/ Kahveci, s. 582; Aydemir, s. 25. Çatılı ifadesine yer verilmediğine göre, konut niteliğini haiz yerlerin çatılı olmasa da konut sayılacağı yönünde bkz. Eren, Özel Hükümler, s. 406.

⁴⁹⁴ Aral/ Ayrancı, s. 333; Gökyayla, YÜED, s. 1217; Ruhi/ Ruhi, s. 428.

⁴⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 23.

⁴⁹⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; Aral/ Ayrancı, s. 333-334; Gökyayla, YÜED, s. 1219; Aydoğdu/ Kahveci, s. 582.

⁴⁹⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 25.

⁴⁹⁸ Muhammet Kaynar, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 42.

⁴⁹⁹ Aral/ Ayrancı, s. 332. Aynı yönde, çatılı kavramını üstü kapalı olarak anlamanın amaca daha uygun olduğu yönünde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, 583.

⁵⁰⁰ Gökyayla, YÜED, s. 1219.

hükümlerin uygulanacağı kabul edilecektir⁵⁰¹. Ancak, çatısız işyerlerinin korumaya alınmaması, özellikle şehir merkezlerinde bulunan çay bahçesi, açık otopark ve yakıt istasyonları gibi yerlerin kiralanması halinde bu yerlerin konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerden yararlanamaması ve bu durumun kiracının korunması ilkesine ters düştüğü gerekçesi ile eleştirilmiştir⁵⁰². Bu kapsamda, kira konusunda, çatılı mı yoksa çatısız mı olma özelliğinin baskın olduğuna bakılarak bir sonuca ulaşılması yerinde olacaktır⁵⁰³.

Bunun yanı sıra, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK)⁵⁰⁴ m. 18 f. 3 uyarınca tacirlerin sürdürdüğü ticari faaliyetlerinde basiretli olması gerektiği ilkesi gereği, diğer kişilere göre daha sınırlı olarak korunurken yalnızca çatılı işyeri kiracılarının konut kiracıları ile aynı düzeyde korunması doktrinde eleştirilmiştir⁵⁰⁵. Sonuç itibarıyla, TBK m. 344 ve m. 345, TBK m. 339’da belirtilen kapsam ve tanımlar dahilinde kira konusunun kullanım amacı ve özellikleri değerlendirilerek, yapılan değerlendirme neticesinde konut ve çatılı işyeri kirası sayılan yerler bakımından uygulama alanı bulacaktır. Dolayısıyla, çatısız işyerleri ile konut ve

⁵⁰¹ Gökyayla, YÜED, s. 1221; Eren, Özel Hükümler, s. 406; Aydemir, s. 26.

⁵⁰² Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısında Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, Y. 2008, s. 33-50, s. 41-42. İşyeri kiralaları bakımından çatılı ve çatısız ayrımı yapılmasının isabetli olmadığı, kanun koyucunun bu noktada GKHK’nın etkisinde kaldığı ve çatılı olmayan işyeri kiralaları bakımından da ilgili düzenlemelerin uygulanmasının daha isabetli olacağı yönünde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 22, s. 25. Ayrıca, çatısız işyeri kiralalarının kapsam dışı bırakılmasına ilişkin ayrıntılı eleştiriler için bkz. Gökyayla, YÜED, s. 1221.

⁵⁰³ Görmez, s. 62.

⁵⁰⁴ RG. T. 14.02.2011, S. 27846.

⁵⁰⁵ Türkmen, ABD, s. 342. Bu yazara göre, çatılı-çatısız ayrımı yapılmaksızın işyeri kiralaları ile konut kiralaları farklı yasal düzenlemelere tabi kılınmalıdır, bkz. Türkmen, ABD, s. 343. Benzer şekilde, artışa ilişkin ölçütlerin konut ve işyeri kirası bakımından ayrı şekilde değerlendirilmesi gerektiği yönünde bkz. Şeref Ertaş, “Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, S. 2, Y. 1981, s. 273- 287, s. 287. Aynı yönde ve kiralanan yeri yaşamak için kullanan kiracı ile bu yerden para kazanan kiracının eşit sayılmaması gerektiği yönünde bkz. Tokmak, YÜHFD, s. 229. Buna karşılık, konut kiralaları bakımından kiracının tahliye endişesi olmadan güvenli barınabilme ve işyeri kiralaları bakımından kiracının tahliye endişesi olmadan aynı mekânda müşteri çevresini koruyabilme ihtiyacı dolayısıyla esasen bu iki kira tipinin ortak hükümler yerine farklı hükümler altında düzenlenebileceği düşünülse de her iki kira tipinde kiracının tahliye kaygısı ortaktır, bu nedenle bu kaygıyı ortadan kaldırmaya yönelik kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler bakımından böyle bir ayrıma gitmeye gerek bulunmadığı yönünde bkz. İnceoğlu/Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 545-546.

çatılı işyeri kirası niteliğinde olmayan çatılı yer kiralarında bu hükümler uygulama alanı bulmayacaktır⁵⁰⁶.

2.2.3. Taşınırların Durumu

Tanım çerçevesinde, konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin kira konusunun taşınır olması halinde uygulanıp uygulanmayacağı tartışılmıştır. Doktrinde, konut bakımından çatılı olması gerektiği belirtilmese de konutun niteliği gereği çatılı olması gerekeceği için bu düzenlemelerin taşınır yapılara ilişkin olarak uygulanmayacağı ifade edilmiştir⁵⁰⁷.

Buna karşılık, TBK'nın kira hükümleri kapsamında taşınırlar ile taşınmazların aynı esaslara tabi tutulduğu hükümlerin (örneğin TBK m. 329) mevcut olduğundan hareketle, mehz İsviçre Borçlar Kanunu'nda böyle bir ayırım yapılmadığı ve Türk kanun koyucunun da zayıf konumda olduğu varsayılan kiracıyı koruma düşüncesinin taşınırlar bakımından da geçerli olacağı gerekçesi ile, uygulama alanının taşınmazlar ile sınırlandırılması amaca uygun bulunmamıştır⁵⁰⁸. Yine, taşınır kiralarına konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı belirtilmekle birlikte, taşınır niteliği olan ve fakat konut (örneğin

⁵⁰⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 22. Ayrıca bu şekilde GKHK'nın uygulama alanının daraltıldığı belirtilmektedir, bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 22.

⁵⁰⁷ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 320. Ayrıca doktrinde bir yazar taşınmaz kirasını, olağan taşınmaz kirası ile konut ve çatılı işyeri kirası olarak ikiye ayırmış ve bu kapsamda konutun GKHK'da belirtilen “üstü kapalı taşınmaz” kavramını karşıladığından hareketle konut ve çatılı işyeri kirası kavramının özelliğinde çatılı taşınmaz olduğu ve kapsamını yalnızca taşınmazların oluşturabileceğini kabul etmiştir, bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 367, s. 582. Diğer bir yazara göre ise, TBK m. 339'un gerekçesinde açıkça taşınmazlardan bahsedildiği için taşınır niteliğindeki yerler konut tanımına uysa dahi konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin düzenlemeler uygulama alanı bulmamalıdır, bkz. Ural Çınar, s. 13. TBK öncesi kanun boşluğu döneminde ise kira bedelinin belirlenmesi davalarının konusunu GKHK kapsamındaki taşınmazların oluşturduğu kabul edilmiştir, bkz. YHGK, T. 05.10.2021, E. 2017/6-977, K. 2021/1168, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023). Dolayısıyla, GKHK döneminde gündeme gelen ihtiyacın uzantısı olarak yer alan bu düzenlemelerin, ancak o dönemde benimsenen şekilde uygulanacağı sonucu da çıkarılabilecektir.

⁵⁰⁸ Gökyayla, YÜED, s. 1216. Aynı yönde bkz. Öztürk, TBBD, s. 237. Kanun koyucunun, bu kez bu kiralari taşınmaz kirası şeklinde yapılandırmamayı tercih ettiği yönünde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69.

gecekondu) ve işyeri (örneğin büfe) olan yerlerin bu hükümlere tabi olması gerektiği belirtilmektedir⁵⁰⁹.

TBK m. 399’da geçen “taşınmaz” ifadesinin taşınırın bu kapsamda değerlendirilmesine engel olmadığı, konut olarak kullanılmak üzere kiralanmış taşınır yapıların, konut için aranan fiziksel özellikleri sağlaması halinde ve işyeri olarak kiralanmış üstü kapalı taşınırın (örneğin büyük bir çadırın lokanta olarak işletilmesi), bu düzenlemelerden yararlanabileceği belirtilmektedir⁵¹⁰.

Amaca uygun yorum ile ikinci görüşün benimsenmesi daha isabetli olacaktır; aksi halde kira konusunun taşınır olduğu her halde kira sözleşmesi genel hükümlere tabi olacak ve kiracı için konut ve çatılı işyeri kirasının getirdiği koruyucu hükümlerin uygulama alanı daraltılmış olacaktır. Bu kapsamda, TBK m. 344 ve m. 345, taşınır olup olmadığı fark etmeksizin ve nerede olduğuna bakılmaksızın konut ve çatılı işyeri kirası sayılan tüm yerlerde uygulama alanı bulmalıdır.

2.2.4. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Durumu

Tarafların gerçek ya da tüzel kişi olmasına dair bir ayırım yapılmaksızın, GKHK döneminde kamu kurum ve kuruluşlarına yönelik verilen kararlar dolayısıyla ortaya çıkabilecek karışıklığın önlenmesi adına TBK m. 339 f. 2’de bu düzenlemelerin kamu kurum ve kuruluşların taraf olduğu kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağı açıkça belirtilmiştir⁵¹¹.

Ancak bu kapsamda, bu düzenlemenin, yalnızca kamu kurum ve kuruluşlarının özel hukuk ilişkileri bakımından uygulanması gerektiği, kamu gücüyle kurulan ilişkilerde -örneğin kamu kurum ve kuruluşlarının çalışanlarına tahsis ettiği lojmanlar bakımından- özel kanun hükümlerinin; özel kanun

⁵⁰⁹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 213. Konut ve çatılı işyeri kiralarnın düzenlenme amacı kiracıyı korumak olduğu için eşya türleri değil kullanım amacını esas almak gerektiği yönünde bkz. Belen, İBD, s. 109.

⁵¹⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 11-12, s. 15-16.

⁵¹¹ Gökyayla, YÜED, s. 1230; İnceoğlu, Sempozyum, s. 248.

hükümlerinde düzenleme bulunmayan hallerde ise TBK'nın adi kiraya ilişkin hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmektedir⁵¹². Keza, bu açık düzenlemeye rağmen, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu⁵¹³'na göre yapılan kiralamalarda özellikle idari tahliye hükümlerinin öncelikli olarak uygulanması gerektiği ifade edilmektedir⁵¹⁴. Benzer şekilde, kamu kurum ve kuruluşlarının kendi aralarında yaptıkları kira sözleşmeleri kapsamında kira bedeline ilişkin uyuşmazlığın hakem kararı ile çözülmesi gerekecektir⁵¹⁵.

Bununla birlikte, kanun hükmünün açıkça “*bütün kira sözleşmeleri*” ve “*hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun*” ifadelerini içermesinden dolayı bu görüşün eleştirildiğini belirtmek gerekir⁵¹⁶. Hatta kamu kurum ve kuruluşları açısından bir ayrım yapılmadığı için bu hükümlerin kamu kurum ve kuruluşlarının hem kiracı hem de kiraya veren oldukları konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki kira ilişkileri bakımından uygulanacağı anlaşılmaktadır⁵¹⁷. Bu noktada, önceki tarihli özel kanun ile sonraki tarihli genel kanun arasında çıkan çatışma sonucunda, yeni kanunun amacına bakarak sonraki tarihli genel kanun hükümlerinin uygulanacağı sonucuna da ulaşılabilecektir⁵¹⁸. Amaca göre bir yorum yapıldığında, konut ve çatılı işyeri kira ilişkisindeki tüm kiracıların bu koruyucu hükümlerden faydalanması sağlanacak şekilde bir yorum yapılması isabetli olacaktır⁵¹⁹.

⁵¹² Aydoğdu/ Kahveci, s. 372-373, s. 580-581.

⁵¹³ RG. T. 10.09.1983, S. 18161.

⁵¹⁴ Aydoğdu/ Kahveci, s. 374-375.

⁵¹⁵ Aydoğdu/ Kahveci, s. 605-606.

⁵¹⁶ Zevkliler/ Gökyayla, s. 214. Halûk Burcuoğlu, Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Bazı Bölümleri) I Quo Vadis (Nereye) II Nihayet, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 50-56.

⁵¹⁷ Turgut Tan, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 71.

⁵¹⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 28; Özyakışır, s. 66.

⁵¹⁹ Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXII, S. 1, Y. 2014, s. 831-850, s. 847.

2.2.5. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası ile Ürün Kirasının Birlikte Olduğu Durumlar

Uygulama alanına ilişkin olarak değinilecek diğer bir konu, konut ve çatılı işyeri kiralaları ile birlikte ürün kirasının ne şekilde uygulama alanı bulacağıdır. Bu kapsamda belirtmek gerekir ki, ürün kirasının aynı zamanda konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olduğu yahut karma bir sözleşmede konut ve çatılı işyeri kirası unsurunun yer aldığı durumlarda, bu kira sözleşmesine hâkim olan ilkenin kiracının korunması ilkesi olduğu dikkate alınarak, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği savunulmaktadır⁵²⁰.

Aksi görüş ise, bu şekildeki ürün kiralaları açısından, TBK m. 358’de ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı belirtildiği için ve bu iki kira türünün TBK’da düzenlendiği sistematik dikkate alındığında konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin bu durumda uygulanamayacağını ifade etmektedir⁵²¹.

Bu durumda, kiracının korunması ilkesinden hareketle amaca uygun yorum yapılarak, kira konusu konut veya çatılı işyeri niteliğinde ise konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin düzenlemelerin, somut kira ilişkinin özellikleri göz önüne alındığında kira ilişkisine uygun düştüğü ölçüde uygulanması sonucuna varmak isabetli olacaktır.

2.2.6. Ciroya Katılım Bazlı Kira Bedellerinin Durumu

Çatılı işyeri kiralalarında, kira bedelinin cironun belli bir oranı şeklinde belirlendiği durumda, bu kira bedeline ilişkin artışların TBK m. 344 kapsamında ne

⁵²⁰ Gökyayla, YÜED, s. 1246. TBK öncesi dönemde GKHK’nın, koşulların oluşması (kira konusunun bulunduğu yerin GKHK’nın uygulama alanına girmesi) halinde, adi kira ve ürün kirasına uygulanabileceğinin kabul edildiği yönünde bkz. Altaş, Kira, s. 70.

⁵²¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 5; Aydoğdu/ Kahveci, s. 377; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 35. TBK öncesi dönemde verilen YHGK kararı da bu yazarlar ile aynı yöndedir, bkz. YHGK, T. 14.04.2004, E. 2004/11-222, K. 2004/222, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023). Çatılı işyeri kiralalarında, özellikle işletme ruhsatı ile birlikte yapılan kiralamalarda ürün kirasına ilişkin hükümlerin uygulanacağı yönünde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 368. Adi kira ve ürün kirasında, aksi belirtilmedikçe kira sözleşmesi kira süresinin sonunda sona ereceği için TBK m. 344 bu kira ilişkileri bakımından uygulanmayacaktır, bu yönde bkz. Türel, C. II, s. 32.

şekilde değerlendirileceği önemlidir. Bu durumda sabit bir kira bedeli söz konusu olmadığı için TBK m. 344 f. 1 kapsamındaki sınırlamanın uygulanıp uygulanamayacağı ve bunun yanı sıra kira bedelinin tespiti davası açılması halinde ciro artışına yönelik bir karar verilip vermeyeceği tartışılabilecektir⁵²².

Yargıtay bir kararında⁵²³, kira bedelinin kiracı tarafından elde edilecek net cironun % 9'u olarak kararlaştırıldığı olayda, kira bedelinin tespiti isteminin ciro esasını düzenleyen sözleşme hükmünün kaldırılarak kira bedelinin rayice göre sabit bir kira bedeli olarak tespiti istemi olduğunu belirtmiştir. Yargıtay başka bir kararında⁵²⁴ ise, davacının aylık cironun % 6'sının aylık kira bedeli olarak tespitine ve bu mümkün değil ise aylık kira bedelinin 30.000 Türk Lirası olarak tespitine ilişkin talebi karşısında rayiç kira bedelinin tespitine ilişkin yöntemlerin izlenmesi gerektiğine karar vermiştir. Doktrinde, böyle bir durumda mahkeme tarafından talep üzerine kira bedelinin ciro üzerinden farklı bir oranda tespitinin mümkün olduğu ve yargılamada ciroya endeksli emsal kira bedelleri bulunmasa da rayiç kira bedeli tespiti yapıp son dönemde uygulanan ciro tutarları dikkate alınarak yeni bir oran belirlenebileceği kabul edilmektedir⁵²⁵.

Ayrıca, bu durumda ciro oranında artış kararlaştırılması halinde, TBK m. 344 f. 1'in uygulama alanı bularak ilgili yıla ait ciro kira bedelinin on ikiye bölünüp aylık sabit kira bedelinin bulunması ve sonraki yıl için belirlenen ciro oranı üzerinden aynı hesaplamanın yapılarak varsayıma dayalı aylık kira bedelinin bulunup bu iki yıla ilişkin aylık kira bedellerinin karşılaştırılması ve bunun

⁵²² Burak Özen, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu (18-19 Mart 2023), VII. Oturum, "Birden Fazla Yıl Devam Eden İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Ciro Üzerinden Belirlenmesinin Yol Açtığı Sorunlar", Düzenleyenler: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve İstanbul Barosu.

⁵²³ Yargıtay 6. HD. T. 04.06.2014, E. 2014/1883, K. 2014/7330, www.lexpera.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁵²⁴ Yargıtay 3. HD. T. 26.02.2019, E. 2019/228, K. 2019/1588, www.legalbank.net (E. T. 21.05.2023).

⁵²⁵ Yusuf Can Delipınar, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu (18-19 Mart 2023), VII. Oturum, "Kira Bedelinin Ciroya Endeksli Olarak Belirlendiği Durumlarda Kira Bedelinin Tespiti Davası", Düzenleyenler: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve İstanbul Barosu.

sonucunda ortaya çıkan artışın endeks oranına göre yapılacak artışı aşan kısmının geçersiz sayılması gerektiği ifade edilmektedir⁵²⁶.

TBK m. 344'ün amacının kira bedelindeki artışların sınırlandırılması olduğu dikkate alındığında ve TBK m. 344'ün sabit kira bedelleri için uygulanmaya elverişli bir düzenleme olduğundan hareketle, ciro üzerinden belirlenen kira bedellerinde artış talep ediliyorsa TBK m. 344 niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulabilmelidir. Örneğin, sabit bir ciro oranı kararlaştırılmış kira sözleşmesi kapsamında, rayiç bedelin tespiti talep ediliyorsa yukarıda belirtilen Yargıtay içtihatlarında olduğu gibi bir yöntemin izlenmesine engel bulunmamaktadır. Buna karşılık, tarafların iradesiyle ciro olarak belirledikleri kira bedelini Yargıtay'ın sabit kira bedeline dönüştürmesi taraf iradelerine aşırı müdahale sayılabilecek ve ayrıca enflasyonun her yıl artış gösterdiği bir senaryoda kiracının cirosu artacağı için ciro oranı sabit olsa dahi buna bağlı kira miktarı artacaktır, dolayısıyla bu türden kiralarda TBK m. 344'ün uygulanmayacağı sonucuna ulaşılması daha isabetli olacaktır.

2.3. TBK MADDE 344 HÜKMÜ KAPSAMINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

2.3.1. Madde 344 Hükmünün Uygulanmasına İlişkin Özellikler

2.3.1.1. Nispi Emredici Nitelikte Olması

GKHK dönemi ile gelen kiracının korunması ilkesi, TBK döneminde konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından da devam etmektedir⁵²⁷. Bu kapsamda belirtmek gerekir ki, borçlar hukukuna sözleşme özgürlüğü ilkesi hâkim olduğu için TBK'daki düzenlemeler genel itibariyle emredici olmasa da özellikle kanun koyucu

⁵²⁶ Özen, Sempozyum.

⁵²⁷ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 322; Aydoğdu/ Kahveci, s. 357; Kapancı, İÜHFD, s. 814. Bununla birlikte, GKHK dönemindeki kiracının korunması ilkesinin, TBK'daki bazı düzenlemeler dikkate alındığında -örneğin, yan giderlerde temerrüt halinde kiraya verenin sözleşmenin feshi imkânı ve kiraya veren bakımından öngörülen sınırlı tahliye sebepleri dahilinde tahliyeyi kolaylaştırıcı bazı imkanlar getirilmesi gibi- aşırı biçimde uygulanmayacağı yönünde bkz. Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 27.

tarafından sözleşmede zayıf konumda olduğu varsayılan tarafı korumak amacıyla getirilen konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler, örneğin TBK m. 343, 344 ve 346 emredici niteliktedir⁵²⁸. Ancak emredici nitelikte olma kiracının korunması bakımından öngörüldüğü için bunu esasen nispi emredici olarak kabul etmek ve bu düzenlemeler ile çatışacak şekilde kiracının aleyhine getirilecek değişiklikleri kiracı tarafından kabul edilse bile kesin hükümsüz saymak gerekecektir⁵²⁹. Ancak nispi emredici olma dolayısıyla kiracı lehine kira bedelinin düşürülmesi mümkün olacaktır⁵³⁰. Örneğin TBK m. 344 kapsamında kiracı lehine bir anlaşma yapılması geçeli sayılacaktır⁵³¹.

TBK m. 343 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının korunması ilkesinin açık bir yansıması olarak kira bedelinin belirlenmesi dışında, kira sözleşmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı öngörülmüştür⁵³². TBK m. 346 ile de kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilmesi yasaklanmıştır⁵³³. Bu hüküm uyarınca özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde kira süresi sonuna kadar kalan aylara ilişkin kira bedellerinin muaccel hale geleceği yahut cezai şart ödeneceğine ilişkin şartlar geçerli olmayacaktır⁵³⁴.

Bu durumda anlaşıldığı üzere, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esasların yer aldığı TBK m. 344 ve bunun dava yoluyla ileri sürülmesine ilişkin kuralların belirlendiği TBK m. 345, TBK m. 343 uyarınca kira sözleşmesinde kiracı aleyhine bir değişiklik yapılamayacağı kuralının istisnasını oluşturmaktadır⁵³⁵. Öte yandan, başlangıçta belirlenen kira bedelinin de bu yasağın istisnası olacağı kabul edilmelidir.

⁵²⁸ Zevkliler/ Gökyayla, s. 7; Gökyayla, YÜED, s. 1232.

⁵²⁹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 324.

⁵³⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 589.

⁵³¹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 129.

⁵³² Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 28.

⁵³³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 65.

⁵³⁴ Aydoğdu/ Kahveci, s. 586.

⁵³⁵ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 339; Öncü, İBD, s. 303; Aral/ Ayrancı, s. 367; Aydemir, s. 269; Türel, C. II, s. 26. TBK m. 344, TBK m. 345 ile birlikte uygulanacağı için bu hüküm de emredici olarak değerlendirilmeli ve TBK m. 343'ün diğer bir istisnası olarak kabul edilmelidir.

2.3.1.2. Kural Olarak Uzama Dönemlerine Uygulanması

Öncelikle belirtmek gerekir ki, GKHK döneminde kira bedelinin belirlenmesi problemi, kira sözleşmenin sona ermeden on beş gün önce aksi kiracı tarafından bildirilmediği için zımnen uzaması durumundan kaynaklanmaktadır⁵³⁶. Bu kapsamda, yukarıda belirtildiği üzere, GKHK'nın kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin düzenlemeleri Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiş ve bu iptalden sonra uzayan kira dönemlerine uygulanacak kira bedelinin nasıl tespit edileceği problemi gündeme gelmiş ve boşluk Yargıtay tarafından oluşturulan içtihatlar ile doldurulmuştur. Bu konuda Yargıtay, kira bedelinin tespitinin GKHK m. 11 uyarınca kira sözleşmesinin uzaması halinde gündeme geleceğini kabul etmekteydi.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, GKHK m. 11'e paralel olan TBK m. 347 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmenin süresi belirli süreli olarak belirlenmiş olsa dahi sözleşme belirlenen süresinin sonunda sona ermemekte, kiracı kira ilişkisini sürdürmek niyetindeyse ve yasal süreler içerisinde aksi yönde kiraya verene yazılı bir bildirim yapmadı ise TBK m. 347 f. 1⁵³⁷ uyarınca kural olarak aynı şartlar dahilinde bir yıl süreyle kendiliğinden uzamaktadır⁵³⁸. Aynı düzenleme uyarınca kiraya veren ise ancak on yıllık uzama süresini takiben her uzama yılının bitiminden en az üç ay önceden bildirimde bulunmak suretiyle kira sözleşmesini sebepsiz olarak feshedebilecektir. Bunun dışında kiracının tahliyesi imkânı TBK'da sayılan sınırlı tahliye nedenleri ve şartlarının varlığı halinde mümkündür⁵³⁹. Bir noktada TBK m. 347 uyarınca kiracının tek taraflı takdirinde olarak sözleşme süresinin otomatik uzaması kira bedelinin belirlenmesi

⁵³⁶ Öncü, İBD, s. 301; İncoğlu, Sempozyum, s. 255; İncoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 528.

⁵³⁷ TBK m. 347 f. 1 hükmü uyarınca, kiracı belirli süreli kira sözleşmesinin bitiminden en az on beş gün önceden bildirimde bulunmadıkça kira sözleşmesi kendiliğinden aynı şartlar dahilinde bir yıl uzayacaktır.

⁵³⁸ Öncü, İBD, s. 311; İncoğlu, Sempozyum, s. 255. Esasen kanun koyucunun bir yıl süreli kira sözleşmesi modelini benimsediği yönünde bkz. Faruk Acar, "Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK m.344/3'ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVIII, S. 2, Y. 2021, s. 445-466, s. 453.

⁵³⁹ İlgili tahliye sebepleri TBK m. 350 ile m. 352 dahilinde yer almaktadır.

ihtiyacına önem kazandırmaktadır⁵⁴⁰. Bu kapsamda TBK m. 344 ve TBK m 345, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uzama ve sona ermeyi düzenleyen TBK m. 347'nin zorunlu bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır⁵⁴¹.

Bu durumda, TBK m. 347 f. 1'de kira sözleşmesinin aynı şartlar ile uzayacağı belirtilse de uzayan döneme uygulanacak kira bedelini istisna tutmak gerekecektir⁵⁴². TBK m. 343'ten ve devam eden ilgili başlıklar altında açıklanacağı üzere TBK m. 344'ün bu kapsamda getirdiği düzenlemelerden bu sonuç çıkmaktadır.

Nitekim, fesih ve tahliye konusunda kiraya vereni bağlayan sınırlayıcı düzenlemeler dikkate alındığında kiracının kira sözleşmesini kendi iradesi ile uzun bir süre devam ettirmesi mümkündür⁵⁴³. Bu durumda, kiracının korunması ilkesi ile kiraya verenin menfaatinin tamamen ortadan kaldırılması uygun olmayacak ve enflasyon durumu dikkate alındığında kira bedelinin aynı kalması adaletsiz bir sonuç yaratacaktır⁵⁴⁴. O halde, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde başlangıçtaki kira bedeli taraflarca serbestçe belirlenmiş olsa da taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça takip eden yıllara uygulanacak kira bedelinin artırılması gerekecek ve bu da kiracının korunması ilkesi gözetilerek belli kurallar dahilinde yapılabilecektir. Nasıl ki kira bedelinin hep aynı kalması kiraya veren bakımından adaletsizlik yaratacak ise kira bedelinin belli kurallara tabi olmaksızın artırılması da kiracı bakımından adaletsiz sonuçlar doğurabilecektir⁵⁴⁵.

Yukarıda tartışmalı olsa da TBK m. 344 f. 1'de yer alan sınırlamanın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri kapsamında da uygulama alanı bulacağı ve

⁵⁴⁰ Aslı Makaracı Başak/ Seda Öktem Çevik, “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Lexpera Blog, T. 08.07.2022, Çevrimiçi: <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/> (E.T: 21.05.2023), par. 1.

⁵⁴¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 69.

⁵⁴² İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.122; İncoğlu, Sempozyum, s. 255; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 41; Aydın, BÜHFD, s. 170.

⁵⁴³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.122.

⁵⁴⁴ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.122; İncoğlu, Sempozyum, s. 255- 256, dn. 33; Kapancı, İÜHFD, s. 811; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 42; Aydın, BÜHFD, s. 170.

⁵⁴⁵ Aydemir, s. 265.

dolayısıyla uzama dönemleri dışında bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, süre içerisinde yapılacak artışların belirtilen bu sınırlamaya uygun olması gerektiği belirtilmişti⁵⁴⁶. Bu sonuç saklı kalmak kaydıyla, TBK m. 347 dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi hükümlerinin temel varlık nedeninin uzama dönemleri olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Öte yandan, düzenlemenin TBK m. 347 ile bağlantılı olduğu dikkate alındığında, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemelerin, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanıp uygulanmayacağı doktrinde tartışılmıştır⁵⁴⁷.

Doktrinde bir görüş⁵⁴⁸, bu durumun teoride mümkün olduğunu ancak uygulamada belirsiz süreli kira sözleşmelerinde tarafların belirli sürelerle artış yapmalarının sık rastlanan bir durum olmadığı belirtmektedir. Doktrinde diğer bir görüş uyarınca⁵⁴⁹, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 347 f. 2 uyarınca kiraya veren kira başlangıcından itibaren on yıl sonra genel hükümlerdeki fesih ihbar sürelerine uyarak kira sözleşmesini feshedebileceğinden, kiraya verenin ancak on yıllık süre içerisinde kira bedelinin tespiti davası açabileceği savunulmuştur. Bu bağlamda, belirli süreli kira sözleşmelerinde on yıllık sürenin geçmesi durumu için de aynı sonuç savunulmuştur⁵⁵⁰. Başka bir görüş⁵⁵¹ ise, TBK m. 347 uyarınca kira sözleşmesinin uzaması yalnızca belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olduğu için, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemelerin belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından uygulanamayacağını ileri sürmektedir.

⁵⁴⁶ Ayrıntılı bilgi çalışmanın 1.2.4.2. başlığı altında yer almaktadır.

⁵⁴⁷ TBK m. 347 f. 2 uyarınca, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle kira sözleşmesini sona erdirebilir.

⁵⁴⁸ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.130. Aynı yönde ve kira süresinin belirlenemediği durumlarda dahi kira bedeli tespit davası açılabilmesine ilişkin olarak bkz. Nihat Yavuz, 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 283.

⁵⁴⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.70; Öncü, İBD, s. 311-312; Kırmızı, s. 396. Bunun yanı sıra, çoğun içinde az da vardır düşüncesiyle on yıllık süre dolunca sözleşme feshedilebileceği gibi kira bedeli tespit davası da açılabilmesi savunulmaktadır, bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 40-41. Aynı yönde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 600.

⁵⁵⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.70.

⁵⁵¹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 338.

Buna karşılık gerek uzun süreli gerek ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin artmaması kira sözleşmesi ile güdülen amaca ve tarafların yararına ters düşeceğinden, taraflar bir artış kararlaştırmış ise yasal sınırlar dahilinde bu artış hükmü uygulanmalı; kararlaştırmamış ise kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilmelidir⁵⁵². Aksi bir yorum belirsiz süreli kira sözleşmesinin uzun yıllar devam etmesi ve bu kapsamda kira bedelinin rayicin altında kalması durumunun engellenmesine hizmet eden TBK m. 344'ün mantığına aykırı düşecektir⁵⁵³.

Taraflar arasında bir menfaat dengesinin sağlanması gerekecek ise, belirli süreli kira sözleşmesini akdeden kiraya vereni belirsiz süreli kira sözleşmesi akdeden kiraya verene göre daha çok korumak uygun olmayacak, on yıllık sürenin dolup dolmadığı dikkate alınmaksızın şartları oluşmuş ise TBK m. 344'ü belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulamak isabetli olacaktır.

2.3.1.3. Zaman Bakımından Uygulanması

Öncelikle belirtmek gerekir ki, yürürlük hukukunun konusunu, yeni bir kanun yürürlüğe girdiği zaman bu kanunun hangi işlemlere hangi andan itibaren etkili olacağının araştırılması oluşturur⁵⁵⁴. Böyle bir durumda genelde kanun koyucu, “geçmişe etkili olmama” ilkesinden hareketle yeni kanunun, gerçekleşecek işlemler için, yani önceki kanun zamanında tamamlanmamış veya henüz gerçekleşmemiş işlemlere uygulanmasını; önceki kanun döneminde gerçekleşmiş ve tamamlanmış işlemler için ise uygulanmamasını kabul eder⁵⁵⁵. Klasik teori olarak adlandırılan bu yaklaşımın karşısında modern teori yer almakta olup bu teoriye göre eski kanun döneminde başlamış ve devam eden işlemler/ durumlar bakımından öncelikle kanun koyucunun ilgili yeni kanun düzenlemesi ile mutlak bir hukuk birliği mi yaratmak istediği yoksa taraf iradelerine mi üstünlük tanımak

⁵⁵² Aydemir, 266. Aynı yönde bkz. Kaya, BÜHFD, s. 177-178.

⁵⁵³ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 26.

⁵⁵⁴ Başak Baysal, “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 70, S. 1, Y. 2012, s. 221-224, s. 225, Çevrimiçi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9186/115107> (E.T. 21.05.2023).

⁵⁵⁵ Baysal, İÜHFM, s. 225-226.

istediğine bakılacaktır⁵⁵⁶. Yoksa, eski kanun döneminde tamamlanmış işlem ve durumlara yeni kanunun uygulanmayacağı ve yeni kanun döneminde gerçekleşecek işlem ve durumlara yeni kanunun uygulanacağı açıktır⁵⁵⁷.

Taraf iradelerine üstünlük tanınan durumlar örneğin sözleşme ilişkileridir, bu teoriye göre önceki kanun dikkate alınarak ortaya konan taraf iradelerinin kanun koyucunun iradesinden üstün tutulması gerekecektir⁵⁵⁸. Ancak önceki kanun döneminde doğan ve yeni kanun döneminde varlığını sürdüren sözleşmelerden kaynaklanan hukuksal durumların, sözleşmede zayıf konumda olan tarafı koruma düşüncesiyle getirilen emredici kanun hükümleri ve kamu düzeni gereği yeni kanunun derhal uygulanması gerekebilecektir⁵⁵⁹.

Bu genel bilgiler doğrultusunda belirtmek gerekir ki, TBK'nın zaman bakımından uygulanmasına ilişkin birtakım kurallar bulunmaktadır. Bu kurallar, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (6101 sayılı Kanun)⁵⁶⁰ 'da düzenlenmektedir. Dolayısıyla, TBK'nın yürürlük tarihinden önce yapılan ve TBK döneminde devam etmekte olan kira sözleşmeleri bakımından hangi kanun hükümlerinin uygulanacağını tespit etmek için 6101 sayılı Kanun ile öngörülen kurallara bakmak gerekecektir.

6101 sayılı Kanun m. 1 f. 1 uyarınca, TBK'nın 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 uygulanacaktır. Bu durumda, sözleşmeler bakımından kural, önceki kanunun varlığının korunması olacaktır⁵⁶¹. Diğer bir ifadeyle TBK geçmişe etkili olarak uygulanmayacaktır⁵⁶². Kanunun geçmişe yürümeme ilkesinin yalnızca önceki kanun döneminde gerçekleşen ve tamamlanan hukuki işlemlere

⁵⁵⁶ Baysal, İÜHFM, s. 229-230.

⁵⁵⁷ Acar, Şerh, s. 9.

⁵⁵⁸ Baysal, İÜHFM, s. 230.

⁵⁵⁹ Baysal, İÜHFM, s. 230; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 7; Acar, Şerh, s. 10.

⁵⁶⁰ RG. T. 04.02.2011, S. 27836.

⁵⁶¹ Baysal, İÜHFM, s. 236.

⁵⁶² İncoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 542.

uygulanacağından hareketle böyle bir durum için önceki kanunun yeni kanun döneminde etkisini sürdürdüğünü ifade etmek uygun olacaktır⁵⁶³.

Öte yandan, 6101 sayılı Kanun ile sözleşmeler bakımından getirilen kuralın istisnaları 6101 sayılı Kanun m. 1 f. 2’de öngörülmüştür; bunlar TBK’nın yürürlüğe girmesinden sonraki fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye durumlarıdır⁵⁶⁴. Bu durumlar bakımından TBK derhal uygulama alanı bulacaktır. Örneğin, 818 sayılı BK döneminde kurulup TBK döneminde yürürlükte olmaya devam eden bir kira sözleşmesi bakımından temerrüt, sona erme ve tasfiye durumları hariç olmak üzere eski yasal düzenlemeler uygulanacaktır⁵⁶⁵.

Bunun yanı sıra, bir istisna daha tanınarak 6101 sayılı Kanun m. 2 dahilinde TBK’daki kamu düzeni ve genel ahlaka ilişkin düzenlemelerin, eski veya yeni kanun döneminde gerçekleştiğine bakılmaksızın tüm fiil ve işlemlere uygulanacağı belirtilmiştir. Bu noktada hangi düzenlemelerin kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin olduğunun tespit edilmesi gerekecektir⁵⁶⁶. Sözleşmede taraflardan birinin zayıf konumda olduğu varsayımıyla düzenlenen hükümler kamu düzeninden sayılacaktır⁵⁶⁷.

Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler ve dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler zayıf konumda olduğu varsayılan kiracıyı korumak için getirildiğinden bu hükümlerin kamu düzeninden olduğu ve derhal uygulanacağı sonucuna varılmaktadır⁵⁶⁸. Bu bakımdan, TBK’nın yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş ve TBK döneminde sürmekte olan kira sözleşmelerinde kira bedeli

⁵⁶³ Oğuzman/ Barlas, s. 76; Baysal, İÜHFM, s. 233.

⁵⁶⁴ Zevkliler/ Gökyayla, s. 220. Söz konusu istisnaların geçmişe etkili olma ilkesinin değil derhal yürürlüğe girme ilkesinin gerekçeleri olduğu yönünde bkz. Baysal, İÜHFM, s. 236.

⁵⁶⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 7.

⁵⁶⁶ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 542.

⁵⁶⁷ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 542; Baysal, İÜHFM, s. 236; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 27.

⁵⁶⁸ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 542; Baysal, İÜHFM, 240; Öncü, İBD, s. 313; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 566; Zevkliler/ Gökyayla, s. 220; Özyakışır, s. 32. Bununla birlikte, bu şekilde genel bir sonuca varmak yerine, her bir düzenleme özelinde ve ayrıca konut kirası ile işyeri kirası ayrımı yaparak bir değerlendirme yapmak gerektiği ve bu bakımdan işyeri kiralarna ilişkin sekiz yıllık erteleme süresince (bir sonraki başlık altında bahsedilmiştir) yalnızca konut kiralari için kira bedeline ilişkin hükümlerin kamu düzeninden sayılabileceği yönünde bkz. Acar, Şerh, s. 16-17.

belirlenirken TBK m. 344'deki kurallar uygulanacaktır⁵⁶⁹. Aynı şekilde, 6101 sayılı Kanun m. 7 gereğince, kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kurallar, TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihte görülmekte olan davalara da uygulanacağı için, TBK'nın yürürlük döneminde görülmekte olan davalar bakımından TBK m. 344 derhal uygulama alanı bulacaktır⁵⁷⁰.

2.3.1.4. Yürürlüğü Ertelenen Hükümler Arasında Olması

TBK m. 344'ün zaman bakımından uygulanmasına ilişkin kural bir önceki başlık altında belirtilen şekilde olmakla birlikte, henüz TBK yürürlüğe girmeden TBK'nın bazı hükümlerinin uygulanması belli şartlara tabi olarak bir süre için ertelenmiştir⁵⁷¹. Şöyle ki, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (6217 sayılı Kanun)⁵⁷² Geçici m. 2, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun⁵⁷³ m. 53 ile değiştirilmiş ve bu kapsamda kiracının tacir olduğu durumlarda ve kamu veya özel hukuk tüzel kişisi olduğu işyeri kiraları bakımından TBK m. 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354, 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle ertelenmiştir⁵⁷⁴. Sekiz yıl erteleme süresince bir uzatma yapılmamış olup ertelenen düzenlemeler 1 Temmuz 2020 yılında kendiliğinden yürürlüğe girmiştir. Ancak TBK m. 344'ün uygulanması bakımından önemli bir konu olduğu için çalışmada bu sürece yer verilmiştir.

⁵⁶⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 566; Baysal, İÜHFM, 241-242; Özyakışır, s. 32.

⁵⁷⁰ Öncü, İBD, s. 314.

⁵⁷¹ Aral/ Ayrancı, s. 315.

⁵⁷² RG. T. 14.04.2011, S. 27905. Bu Kanun ile Geçici m. 2 uyarınca TBK m. 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 beş yıl süre ile ertelenmiştir.

⁵⁷³ RG. T. 12.07.2012, S. 28351. Bu Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca ertelenen hükümlerin sıralaması belirtilen şekilde tekrar düzenlenmiş ve erteleme süresi beş yıldan sekiz yıla çıkarılmıştır. Ayrıca, bu kapsamda kira sözleşmesinde hüküm olmayan hallerde 818 sayılı BK'nın uygulanacağına ilişkin ekleme yapılması da önem taşımaktadır, bu yönde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 15.

⁵⁷⁴ Bu şekilde bir ertelemeye gerekçe olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile alışveriş merkezi yöneten şirketlerin yoğun lobi faaliyeti olduğu gösterilmektedir, bkz. İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 544; Aydoğdu/ Kahveci, s. 359.

Bu şekilde, kanun koyucu temeldeki kiracının korunması⁵⁷⁵ gerektiği düşüncesinde saparak kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu kira sözleşmeleri bakımında belli bir süreyle kiraya verenin korunmasına üstünlük tanımayı uygun bulmuştur⁵⁷⁶. Kanun koyucunun bu tutumu, doktrinin bu sıfatı taşıyan kiracıların daha fazla korunması gerektiği görüşlerini yok saydığı ve tutarlı bir hukuk politikası izlemediği gerekçeleriyle eleştirilmiştir⁵⁷⁷. Buna rağmen yapılan ikinci değişiklik ile kanun koyucu bu konudaki adımının kesin olduğu göstermiştir.

Belirtmek gerekir ki, hükmün uygulanması için iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir, ilki kiracının TTK anlamında tacir sayılması veya tacir sayılmasa bile özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olması ve ikincisi ise kira sözleşmesinin işyeri kirası niteliğine olmasıdır⁵⁷⁸.

Söz konusu erteleme, tacirler ve tüzel kişiler bakımından çatılı olup olmadığı ayrımı yapılmaksızın işyeri kiralari bakımından geçerli olmuştur⁵⁷⁹. Dolayısıyla, konut kiralari bakımından bu erteleme uygulama alanı bulmayacaktır⁵⁸⁰.

Bu ertelemenin en önemli sonuçları, erteleme süresince çatılı işyeri kiralari bakımından kira bedelinin serbestçe belirlenebileceği ve kira bedelindeki artışların TBK m. 344 kapsamındaki sınırlamalara tabi olmayacağı şeklinde ortaya

⁵⁷⁵ Tacir olan kiracıların ekonomik açıdan konut kiracılarından daha güçlü durumda oldukları söylenebilir de kiracının korunma ihtiyacının nedeni, ekonomik anlamda değil pazarlık gücü anlamında zayıf olması ve bu çerçevede sözleşme özgürlüğü ilkesinin zarar görmesidir; bkz. Öncü, İBD, s. 317; Akıncı, AÜHFD, s. 41. Buna karşılık işyeri kiracılarının ekonomik açıdan ve pazarlık gücü anlamında konut kiracılarından daha güçlü olduğu yönünde bkz. Türkmen, ABD, s. 342. Benzer şekilde, günümüz şartlarında kiralamayı bir yatırım aracı olarak gören kişilerin arttığı ve kiracıların kiraya verenlere göre daha güçlü konumda olduğu, dolayısıyla işyeri kiralalarında kiracıları güçsüz saymanın uygun olmadığı yönünde bkz. Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 68.

⁵⁷⁶ Gökyayla, YÜED, s. 1234.

⁵⁷⁷ Gökyayla, YÜED, s. 1234.

⁵⁷⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 15-16; İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 542.

⁵⁷⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 16; Gökyayla, YÜED, s. 1236-1237. Ancak kira bedeline ilişkin ilgili erteleme hükümlerinin uygulanması çatılı işyerleri için geçerli olduğundan esasen bu erteleme çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanacaktır.

⁵⁸⁰ Özyakışır, s. 33; Türkmen, ABD, s. 347; Acar, Şerh, s. 27.

çıkılmaktadır⁵⁸¹. Gerçekten de tacir veya tüzel kişilerin taraf olduğu işyeri kiraları bakımından erteleme süresince TBK m. 344'deki kurallar uygulanmayacaktır.

Söz konusu Geçici m. 2'ye göre, ertelenen hükümlerde belirtilmiş olan konular hakkında sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği akdedilen kira sözleşmesi hükümleri uygulanacak; kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise 818 sayılı BK'nın ilgili düzenlemeleri uygulama alanı bulacaktır.

Ertelenen hükümlere ilişkin konulardaki boşluğun doldurulması için belirtildiği gibi öncelikle sözleşmeye bakılacaktır ve sözleşme özgürlüğü gereği taraflar arasındaki kira sözleşmesi uygulama alanı bulacaktır⁵⁸². Dolayısıyla, uzama dönemlerine uygulanacak kira bedeli artışlarının serbestçe belirlenebileceği düşünülebilir. Ancak uygulanacak kira sözleşmesi için bu konuda sınırsız bir sözleşme özgürlüğü kabul edilmeyecek ve nihayetinde bu özgürlüğün genel hükümler uyarınca TBK m. 27 (818 sayılı BK m. 19 ve 20) ile sınırlı olması gerekecektir⁵⁸³ ve esasen özel hükümler ile emredici hükümler göz ardı edilmeyecektir⁵⁸⁴. Nitekim, kanun koyucunun amacının erteleme süresince TBK'nın yürürlüğünden önceki hukuki durumun devam etmesi olduğu sonucuna varmak gerekecektir⁵⁸⁵.

Bu noktada, ilgili konuda sözleşmede hüküm yok ise bu kez 818 sayılı BK'ya bakılması gerekecektir. Bununla birlikte 818 sayılı BK'da ilgili konuda bir düzenleme yoksa nasıl bir yol izleneceği belirtilmemiştir. Artışlara ilişkin olarak 818 sayılı BK'da değil 818 sayılı BK'dan sonra yürürlüğe giren GKHK'da özel düzenlemelere yer verildiğini ve bu düzenlemelerin Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiş olması nedeniyle oluşan boşluğun içtihat hukukuyla doldurulmakta olduğunu tekrar belirtmek gerekir.

⁵⁸¹ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 43-44.

⁵⁸² Aydoğdu/ Kahveci, s. 361.

⁵⁸³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 16; Gökyayla, YÜED, s. 1238.

⁵⁸⁴ Türkmen, ABD, s. 349.

⁵⁸⁵ Özyakışır, s. 34.

Bu kapsamda doktrinde, kanun koyunun ihmalden kaynaklı bir kanun boşluğu olduğu ve TBK'daki bazı düzenlemelerin dayanağının GKHK olması dolayısıyla 818 sayılı BK'nın yanında GKHK'nın da uygulanması gerektiği belirtilmektedir⁵⁸⁶. Aynı şekilde, TBK'dan önceki düzenin devamının amaçlandığı dikkate alındığında da bu sonuca ulaşılabileceği⁵⁸⁷. Benzer şekilde sekiz yıl boyunca kira bedelinin tespiti yapılamayacağı gibi bir sonuç da çıkmamalıdır⁵⁸⁸.

Bu durumda, tarafların kira sözleşmesini yaparken GKHK'nın emredici hükümlerini de dikkate almaları gerekecektir⁵⁸⁹. Bu emredici düzenlemeler, erteleme hükmünün sözüne rağmen sözleşme hükümlerinden önce uygulanacaktır⁵⁹⁰. Her ne kadar GKHK'nın da uygulanabileceği kabul edilse de TBK m. 344'ün karşılığı burada yer almadığı gibi uzama dönemlerinde kira artışına ilişkin ilgili düzenlemeler Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiş olduğundan kira bedelinin tespiti bakımından GKHK doğrudan uygulanma alanı bulmayacaktır.

Bu durumda boşluğun, tarafların farazi iradeleri araştırılarak buna uygun bir hüküm bulunmak suretiyle, aksi halde TMK m. 1 uyarınca hâkimin örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa hâkim kanun koyucu olsaydı nasıl bir hüküm yaratacaksa ona göre hukuk kuralı yaratması yoluyla doldurulacağı kabul edilmiştir; bu durumda GKHK dönemindeki gibi günün koşullarına göre oluşturulan içtihat hukuku ile yaratılan kurallara göre kira tespitine erteleme süresince devam edilmesi mümkün görülmektedir⁵⁹¹.

⁵⁸⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 17; Aydoğdu/ Kahveci, s. 361. Atfin eksik olduğu ve kanun ifadesinin geniş yorumlanması gerektiği yönünde bkz. Acar, Şerh, s. 25.

⁵⁸⁷ Türkmen, ABD, s. 350.

⁵⁸⁸ Kaya, BÜHFD, s. 183.

⁵⁸⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 17.

⁵⁹⁰ Türkmen, ABD, s. 349; Özyakışır, s. 35; Acar, Şerh, s. 25. Aksi halde, ekonomik açıdan güçlü kiraya verenlerin müzakere gücünü zayıf konumdaki kiracıların aleyhine kullanabileceği yönünde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 591.

⁵⁹¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 18; Aydoğdu/ Kahveci, s. 361; Gökyayla, YÜED, s. 1238; Öncü, İBD, s. 316-317; Türkmen, ABD, s. 356. Yargıtay kira bedelinin dolar olarak kararlaştırıldığı bir kararında, TBK m. 344'ün uygulanmasının sekiz yıl ertelenmesi dolayısıyla 818 sayılı BK ve yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca kira bedelinin hakkaniyete göre belirlenmesinde bir usulsüzlük görülmediği ve ilgili olayda taraflar arasındaki sözleşmenin GKHK m. 11 gereğince uzadığı ve 18.11.1964 Tarih ve 2/4 Sayılı YİBK dahilinde kira bedelinin hakim yapacağı sınırlama sonucu belirlenerek kira sözleşmesinin yenileneceğine hükmetmiştir, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 01.07.2019, E. 2017/9077, K. 2019/5956, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

Yargıtay kararları uyarınca⁵⁹², kira bedelinin tespiti davalarında hâkimin öncelikle söz konusu kira sözleşmesinin erteleme kapsamına girip girmediğini saptayarak TBK m. 344'ün uygulanıp uygulanmayacağını netleştirmesi gerekmektedir. Öte yandan, Yargıtay tarafından, kira sözleşmesinin erteleme kapsamına girdiği halde, kira bedelinin sözleşmede belirtilen artış oranına göre belirlenmesi gerektiği⁵⁹³; ancak bu kapsamda bir düzenleme bulunmuyorsa, TBK öncesi Yargıtay kararlarında olduğu gibi kira bedelinde hakkaniyete göre bir belirleme yapılacağı ifade edilmektedir⁵⁹⁴.

Son olarak belirtmek gerekir ki, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 ertelenmiş olsa da TBK m. 345 ertelenmediği için bu düzenleme derhal uygulanmak üzere TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte yürürlüğe girmiş olacaktır⁵⁹⁵. Bu durumda, erteleme süresi boyunca, kira bedelinin tespiti davasının açılması ve kararın etkisi bakımından TBK m. 345 uygulanabilecektir⁵⁹⁶. Öte yandan, erteleme süresi boyunca kira bedeline ilişkin olarak TBK m. 138 uyarınca şartları sağlanmışsa uyarılma davası açılmasına bir engel bulunmamaktadır⁵⁹⁷.

⁵⁹² Yargıtay 3. HD. T. 21.3.2019, E. 2017/6354, K. 2019/2415; Yargıtay 3. HD. T. 23.10.2018, E. 2017/5177, K. 2018/10427, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

⁵⁹³ Yargıtay 3. HD. T. 21.3.2019, E. 2017/6354, K. 2019/2415, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

⁵⁹⁴ Yargıtay 3. HD. T. 26.06.2019, E. 2017/9222, K. 2019/5808, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023) uyarınca, kira bedeli tespiti talebinin, rayiç kira bedeli üzerinden yapılan sözleşmenin süresinin sona ermesini takip eden ilk kira yılına ilişkin olması nedeniyle endeks üzerinden belirlenmesi gerektiği; eğer sözleşme önceki sözleşmenin devamı kabul edilecek ise, 18.11.1964 Tarih ve 2/4 Sayılı YİBK'de belirtilen esaslar çerçevesinde hakkaniyete uygun olarak belirlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

⁵⁹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 20; Öncü, İBD, s. 318; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 30-31; Aydın, BÜHFD, s. 172; Türkmen, ABD, s. 359

⁵⁹⁶ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 30-31.

⁵⁹⁷ Türkmen, ABD, s. 358

2.3.2. Türk Parası Cinsinden Belirlenen Kira Bedelleri Bakımından Durum

2.3.2.1. Tarafların Yenilenen Kira Dönemine İlişkin Uygulanacak Kira Bedelinin Artışına İlişkin Anlaşmalarının Bulunması

2.3.2.1.1. Genel Olarak

TBK m. 344 f. 1, “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını*⁵⁹⁸ *geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Düzenleme uyarınca tarafların kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapmaları mümkün olsa da bu anlaşmanın tabi olduğu sözleşme özgürlüğü ilkesine birtakım sınırlama getirilmektedir⁵⁹⁹.

Buna göre, eğer var ise tarafların uzayan kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin (belli bir oran veya miktar şeklinde) anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalama artış oranını (TÜFE ortalaması artış oranı) geçmeyecek şekilde yapılabilecektir⁶⁰⁰. Diğer bir ifadeyle tarafların uzayan kira dönemine uygulanacak kira bedelini kararlaştırırken bu oranı dikkate alması gerekecektir. Tarafların bu konudaki anlaşmaları ancak bu sınırlamayı aşmamak üzere yapılırsa geçerli olacaktır⁶⁰¹.

Bunu aşan bir oran belirlenmiş olsa dahi kısmi kesin hükümsüzlük yaptırımını uygulanarak aşan kısım geçersiz olacak ve kira bedeli ilgili yasal orana göre

⁵⁹⁸ 7161 sayılı Kanun m. 56 ile “*üretici fiyat endeksindeki artış*” kıstası “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim*” olarak değiştirilmiştir. Endeks sınırlamasına ilişkin açıklamalar, çalışmanın 2.3.2.1.2. başlığı altında yer almaktadır. Ayrıca belirtmek gerekir ki, bu değişiklik öncesi doktrinde üretici fiyat endeksi üzerinden konuya ilişkin değerlendirmeler yapılmış olsa da söz konusu değişiklikle bu değerlendirmelerde esaslı bir değişiklik olmayacağı için bunlar çalışma kapsamında aktarılırken, üretici fiyat endeksine yapılan atıflar, güncel değişikliğe uygun olarak TÜFE ortalaması artış oranı şeklinde belirtilecektir.

⁵⁹⁹ Öncü, İBD, s. 319; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 51, s. 52. Belirtmek gerekir ki, TBK m. 344’ün bütününde bu endekse atıf yapılmaktadır; ancak artışa ilişkin temel sınırlama TBK m. 344 f. 1’de yer aldığı için endekse ilişkin değerlendirmelere, TBK m. 344 f. 1’e ilişkin açıklamalar kapsamında yer verilmiştir.

⁶⁰⁰ Zevkliler/ Gökyayla, s. 255.

⁶⁰¹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.128; Öncü, İBD, s. 318; Gümü, Kira Sözleşmesi, s. 70.

hesaplanan artış ile sınırlandırılacaktır⁶⁰². Tarafların, geçersizliği bilselerdi kira sözleşmesini hiç yapmayacakları ve kira sözleşmesinin tamamının geçersiz olduğu yönündeki iddiaları dikkate alınmayacaktır, esasen pozitif düzenleme uyarınca yasal artış oranına göre hesaplanan bedel geçersiz olan hükmün yerine geçmiş olacaktır⁶⁰³. Bu durumda, düzenlemenin emredici niteliği dikkate alındığında, artış oranını aşan miktarda kira bedeli ödemek durumunda kalan kiracı bakımından taraflar arasında zımni anlaşma yapıldığı ve iade talebinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu yönünde bir çıkarım yapılmamalı, yapılacaksa dahi her somut olayın özelliklerine göre titizlikle değerlendirilmelidir. Esasen bu sonuç, TBK m. 344 dahilinde belirtilen sınırların aşıldığı tüm durumlarda dikkate alınmalıdır.

Ancak tarafların bu konudaki anlaşmaları, söz konusu sınırın altında kalıyor ise ilgili uzama yılları için belirledikleri bu artış oranı ile bağlı olacaktır⁶⁰⁴. Belirtildiği üzere düzenleme nispi emredici nitelikte olacağından söz konusu yasal sınırlamanın altında bir artış konusunda tarafların zımnen veya açıkça anlaşmaları mümkün olacaktır; ancak zımni bir anlaşmanın varlığından söz edebilmek için kiraya verenin bu şekilde ödenen kira bedellerini herhangi bir çekince ileri sürmeksizin uzun bir süre kabul etmesi gerekecektir⁶⁰⁵.

Bu düzenlemenin amacına yönelik bir gerekçe olarak, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının ihtiyacı nedeniyle başlangıçta tespit edilen yüksek artış

⁶⁰² Eren, Özel Hükümler, s. 414; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.128; Özen, Yavuz’a Armağan, s. 2037; Kapancı, İÜHFD, s. 816; Özyakışır, s. 200-201; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 52; Acar, LHD, s. 3688.

⁶⁰³ Özen, Yavuz’a Armağan, s. 2037-2038. Nitekim, taraf iradelerini kısıtlamaya yönelik buyurucu/ yasaklayıcı düzenlemelere aykırılık halinde hukuka aykırılık gündeme gelmekte ve bedelin hukuka aykırı olduğu durumda sözleşmenin tamamının kesin hükümsüz hale geldiği sonucu doğmamaktadır, bkz. Hüseyin Hatemi, Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları (Özellikle BK. 65 Kuralı), Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1976, s. 35-36, s. 579-580.

⁶⁰⁴ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.128-129; Öncü, İBD, s. 319; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 52.

⁶⁰⁵ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.129-130; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 53-54; Seçkin Topuz/ Ferhat Canbolat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi -6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun İlgili Hükümlerinin Mukayesesiyle Birlikte-”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, Y. 2011, s. 1-31, s. 11, Çevrimiçi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/hacettepehdf/issue/44813/557353> (E.T. 21.05.2023).

oranlarını kabul etmek zorunda kalması karşısında kiracı aleyhine oluşabilecek durumları önlemek olduğu gösterilebilir⁶⁰⁶.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, tarafların bu kapsamdaki anlaşmaları, yalnızca ilk uzama dönemi için değil kira sözleşmesi süresince tüm uzama dönemleri bakımından uygulama alanı bulabilecektir⁶⁰⁷. Bu konuda Yargıtay'ın GKHK dönemindeki içtihatları çelişki göstermiştir⁶⁰⁸. TBK döneminde ise, TBK m. 344 f. 1 kapsamında belirtilen sınırlama dahilinde taraflarca anlaşma yapılabilmesi, yalnızca ilk uzama yılı değil -TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira bedeline talep üzerine hâkimin müdahale edebileceği beş yıllık süre geçene kadar- takip eden uzama yılları bakımından da mümkündür⁶⁰⁹.

Taraflar sözleşmede başta veya sonradan, uzayan kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerinin artışına ilişkin esaslar (örneğin belli bir oran veya miktar) belirleyebilir, çoğunluk görüşüne göre sonradan yapılan bu yöndeki anlaşmalar da bu sınırlamaya tabi olarak geçerlidir⁶¹⁰.

Bununla birlikte, doktrinde bir görüş⁶¹¹, TBK m. 344 f. 1'in amacının, kira sözleşmesinin başlangıcında kiracının konut veya işyeri ihtiyacı dolayısıyla kiraya veren tarafından başlangıçta dayatılan tüm şartları kabul etmek durumunda kalacağı için bu kapsamda kiracının özel olarak korunma ihtiyacını karşılamak olduğunu belirtmektedir. Aynı görüş, kira konusu yeri teslim almış olan kiracıların konut veya işyeri ihtiyaçları karşılanmış olacağı için kira sözleşmesi süresi içerisinde yeni

⁶⁰⁶ Öncü, İBD, s. 318.

⁶⁰⁷ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 526; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2037; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 51.

⁶⁰⁸ Öncü, İBD, s. 320. GKHK dönemindeki Yargıtay uygulaması genellikle, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin anlaşmayı yalnızca uzayan ilk kira dönemi için geçerli sayıyordu, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 29.03.2010, E. 2010/3718, K. 2010/5224, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023). Bu bakımından TBK ile getirilen düzenlemenin yenilik niteliğinde olduğu yönünde bkz. Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2037.

⁶⁰⁹ Öncü, İBD, s. 320; Aydın, BÜHFD, s. 186.

⁶¹⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.128-129; İnceoğlu, Sempozyum, s. 256; Özyakışır, s. 200; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 52; Aydın, BÜHFD, s. 186.

⁶¹¹ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2039. Aynı yönde fakat her dönem için çok yüksek bir artış oranı kararlaştırılması halinde, ilgili kira dönemlerinde açıklanan endeks oranı bu artış oranının çok altında kaldığında ortaya çıkan orantısızlık için farklı bir değerlendirme yapılması gerektiği yönünde bkz. Zevkliler/ Gökyayla, s. 256.

dönem için kararlaştırılacak bedel artışları bakımından özel koruma gerekliliğinin sona erdiğini ve sonuç itibarıyla yeni dönem için kira bedelinde artışa ilişkin sonradan yapılacak anlaşmanın TBK m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya tabi olmadığını savunmaktadır.

Bu kapsamda, bu görüşe⁶¹² göre, sözleşme kurulduktan sonra uzayan kira yılına ilişkin kiraya veren tarafından sunulan teklifi kiracının kabul etmemesi halinde, kira tespit davası açılabilir ya da kira sözleşmesinde artışa ilişkin hüküm var ise, ilgili hüküm uygulanacaktır, bu kapsamda TBK m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya tabi olunacaktır. Yine, kira sözleşmesi kurulduktan sonra, uzayan dönemlerin hepsini kapsayacak şekilde yasal artış oranını aşan nitelikteki artış oranı belirlemek, TBK m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya tabi olacaktır. Bununla birlikte kiracı, kiraya verenin yeni dönem için sunduğu teklifini kabul eder ise, yeni kira bedeline ilişkin anlaşma aynen tarafları bağlayacaktır. Amaç, kira sözleşmesinin başında veya sonradan her uzama dönemi için ilgili yasal artış oranını aşan şekilde bir belirlemeyi kiracının kabule mecbur bırakılmasının önüne geçmektir; yoksa bir uzama dönemi için kararlaştırılan artışlar TBK m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya tabi olmayacaktır.

Baskın görüşe göre ise, her durumda -başlangıçta ya da sözleşme süresi içerisinde kararlaştırılmış olsun- söz konusu artışa bir önceki kira yılının TÜFE ortalaması artış oranı ile bir sınırlama getirilmesi dahilinde bu sınırı aşan anlaşmaların yapılması açıkça yasaklanmıştır, dolayısıyla açıkça öngörülen bu yasaklama karşısında kiracının bu sınırı aşan bir artış yaparak kira bedelini ödüyor olması taraflar arasında bu konuda zımni bir anlaşma yapıldığı şeklinde yorumlanmayacaktır ve kiracı tarafından fazla ödenen kısmın iadesi talep edilebilecektir⁶¹³.

⁶¹² Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2039-2040, s. 2044.

⁶¹³ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.129; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 52; Ahmet Türkmen/ Süleyman Anıl Huysal, "6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler", Lexpera Blog, T. 06.12.2022, Çevrimiçi: <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/> (E.T: 21.05.2023), par. 17.

TBK m. 344 f. 1 uyarınca belirlenecek kira bedeli için kural olarak mahkeme kararına gerek bulunmamaktadır, tarafların söz konusu artışa ilişkin anlaşmaya uymaları beklenecektir⁶¹⁴. Bu kapsamda taraflar uzayan dönemlere uygulanacak kira bedeline ilişkin olarak anlaşmışlarsa, aşağıda açıklanacağı üzere TBK m. 344 f. 3 uygulama alanı buluncaya kadar kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava açılmayacaktır⁶¹⁵. Ancak doktrinde, yasal sınıra uygun bir anlaşmanın varlığına rağmen bir dava açılmış ise hâkimin bu anlaşmaya uygun olarak kira bedelini tespit edeceği belirtilmektedir⁶¹⁶. Gerçekten de bu kapsamda bir uyuşmazlık çıkar ise, örneğin anlaşmaya rağmen TÜFE ortalaması artış oranını aşan kira bedelinin ödenmesi söz konusu olur ise bu konuda tespit davası açılabilir⁶¹⁷ ve hâkimin ilgili anlaşmayla bağlı olması gerekecektir.

Son olarak belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından belirtilen tartışmalar saklı kalmak üzere, bu düzenlemenin belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulandığı kabul edilir ise, belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde artış yapılması kararlaştırıldığında, bu sözleşmeler kapsamında ilk yılı takip eden her bir yıl için yapılacak artışlarda söz konusu üst sınır dikkate alınacaktır⁶¹⁸.

2.3.2.1.2. Kira Artışlarının Endeks Olarak Sınırlandırılması

TBK m. 344 f. 1’de, yeni kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin artışların sınırı, TÜFE ortalaması artış oranı olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda belirtmek gerekir ki, bu sınırlama TBK’nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 01.01.2019 tarihine kadar “*üretici fiyat endeksindeki artış*”⁶¹⁹ şeklinde varlığını korumuştur. Ancak 01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, bu

⁶¹⁴ Özyakışır, s. 205.

⁶¹⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.153; Özyakışır, s. 205.

⁶¹⁶ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 339.

⁶¹⁷ Kapancı, İÜHFD, s. 816. Bu davanın niteliğine ilişkin tartışmalar çalışmanın 3.1. başlığı altında yer almaktadır.

⁶¹⁸ Akyiğit, s. 153; Öztürk, TBBD, s. 247.

⁶¹⁹ TBK’nın tasarı halinde ise, “*bir önceki kira yılında toptan eşya fiyat artışı oranını geçmemek koşuluyla*” şeklinde yer almaktaydı. Toptan eşya fiyat endeksi yerine üretici fiyat endeksi açıklanmaya başladığı için daha sonra bu endeks üretici fiyat endeksi olarak değiştirilmiştir, bkz. Burcuoğlu, Akıntürk’e Armağan, s. 34; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.136, dn. 440; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 70-71, dn. 179; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 47, dn. 19.

sınır 7161 sayılı Kanun m. 56 ve m. 59 ile yapılan değişiklik uyarınca “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim*”⁶²⁰ şeklinde değiştirilmiştir. Böylece, 01.01.2019 tarihinden itibaren kira bedelinde yapılacak artışlar için bu endeks uygulanmaya başlamıştır⁶²¹.

Bu şekilde, bir noktada ilgili endeksten ne anlaşılması gerektiği belirtilmiş, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranının mı yoksa on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının mı esas alınacağına ilişkin tartışmaya açıklık getirilmiştir⁶²². Düzenlemedeki “*bir önceki kira yılı*” ifadesinden anlaşılması gereken, kira sözleşmesinin uzama tarihinden geriye doğru esas alınacak endekste ki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranıdır⁶²³. O dönem de Yargıtay uygulamalarında benimsendiği üzere on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının dikkate alınması kabul edilmekteydi⁶²⁴. Dolayısıyla bu değişikliğin esaslı bir yenilik getirmediği söylenebilecektir⁶²⁵.

Eklemekte fayda bulunmaktadır ki, artırımda esas alınacak endeks, Türkiye İstatistik Kurum (TÜİK) tarafından her ay ilan edilen endeks olacaktır⁶²⁶. Endeksler ile aylık ve yıllık enflasyon oranları belirlenmekte olup ürün ve hizmetlerin bedelinin belli bir zaman periyodunda ne kadar değiştii tespit edilmektedir⁶²⁷. TÜİK ilgili endeks oranını her ayın üçüncü günü ilan etmektedir, dolayısıyla uzama tarihi ilgili ayın birinci veya ikinci günü ise, artırım için esas alınacak endeks oranı bir önceki ay ilan edilen endeks oranı olmalıdır; uzama tarihi ilgili ayın üçü veya takip eden günlerinden biri ise o halde ilgili ay için ilan edilen endeks oranı dikkate alınarak bir artış yapılmalıdır⁶²⁸.

⁶²⁰ TBK m. 344 f. 2 ve f. 3’te yer alan endeks atıfları da aynı şekilde değiştirilmiştir.

⁶²¹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 595; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 47.

⁶²² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.130; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 47, dn. 20; Karaca, s. 99. Bu konudaki tartışmalara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 593-594.

⁶²³ Aydoğdu/ Kahveci, s. 596.

⁶²⁴ Aydoğdu/ Kahveci, s. 593; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.130; Öztürk, TBBD, s. 245.

⁶²⁵ Özyakışır, s. 37.

⁶²⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.130

⁶²⁷ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 33.

⁶²⁸ Aydoğdu/ Kahveci, s. 596.

Taraflar sözleşmede başka bir endeks kararlaştırmış olabilirler. Bu durumda kiracı lehine yorum yapılmalıdır⁶²⁹ ve söz konusu endekse dayalı oran, TÜİK tarafından ilan edilen TÜFE ortalaması artış oranını aşmadığı ölçüde geçerli ve uygulanabilir olmalıdır, aştığı durumda ise bir önceki yılın TÜFE ortalaması artış oranı uygulanacaktır⁶³⁰.

Önemle belirtmek gerekir ki, bu türden bir düzenlemenin yasalaşmasına ilişkin olarak, Türkiye ekonomisinin değişken yapısı dikkate alındığında özellikle enflasyonun etkisinin tahmin edilemez olduğu ve bu şekilde endeksin ileride menfaatler dengesini bozabileceği şeklinde eleştiriler yapılmıştır⁶³¹. Esasen bu eleştiriler toptan eşya fiyat endeksine yönelik yapılmış olsa da bugünkü ekonomik koşullar dikkate alındığında geçerliliğini koruduğu söylenebilir. Nitekim söz konusu endeksin, üretici fiyat endeksindeki aşırı artışın menfaatler dengesini bozucu etkisi nedeniyle tüketici fiyat endeksi olarak değiştirildiği bir gerçektir⁶³².

Bununla birlikte, kanun koyucu kira bedelindeki artışı düzenlerken ülkedeki kira bedeli artışlarını değil de mal/ hizmet fiyatlarında yaşanan artışları esas almaktadır, bu durumun temelinde, kiracı gelirlerinin endeksin üzerinde artmayacağı varsayımı bulunmaktadır⁶³³. Bu şekilde bir sınırlamanın kiraya veren aleyhine olduğu da düşünülebilecektir; ancak belli hususların fiyatlarında ilgili endeksin üzerinde artış olması mümkün olsa da kiracının aynı şekilde gelirinde böyle bir artış olmayacaktır⁶³⁴. Bu kapsamda, hukuki bir sorun olmaktan ziyade sosyal bir sorun olan konut ihtiyacı karşısında kira bedelinin somut bir oran yerine

⁶²⁹ Özyakışır, s. 213.

⁶³⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71.

⁶³¹ Kuntalp/ Barlas/ Morali Ayanoğlu/ Işıntan Çavuşoğlu, s. 186; aynı yönde ve bu konun ayrı bir özel kanun ile çözülmesi gerektiği yönünde bkz. Acar, LHD, s. 3689.

⁶³² Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 48. Bu değişikliğin nedeninin, 2018 yılında meydana gelen ciddi kur dalgalanmaları ve ekonomik dengelerdeki büyük değişimler dolayısıyla kira bedelindeki artışta dikkate alınması gereken üretici fiyat endeksi artış oranının (%30 civarı) tüketici fiyat endeksine göre daha fazla artmış olduğu yönünde bkz. Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 2.

⁶³³ Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 50.

⁶³⁴ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 33.

endekse göre belirlenecek bir orana tabi kılınmasının yerinde olduğunu ifade etmek gerekecektir⁶³⁵.

Öte yandan, TBK m. 344 artışları endeks olarak TÜFE ortalaması artış oranına göre kurgulamış olsa da söz konusu oranda artış yerine azalma yaşanması halinde bu azalmanın kira bedeline yansıtılıp yansıtılmayacağı da doktrinde ele alınmıştır. Bu durumda esasen taraflar sözleşmede, böyle bir azalma meydana gelmesi halinde bunun kira bedeline yansıtılmasını kararlaştırmış olabilir, bu yönde bir anlaşma geçerli olacaktır; ancak böyle bir anlaşma yoksa ve taraflar TÜFE ortalaması oranında bir artış yapılacağını kararlaştırmış ise, bu durumda artış gerçekleşmediği için kira bedelini azaltmak yerine mevcut kira bedelinin ödenmesine devam edilmesi gerektiği savunulmaktadır⁶³⁶.

Bununla birlikte, sözleşmede taraflar uzayan yıllara uygulanacak kira bedellerinin sözleşmede artış veya bu anlama gelecek bir ifade kullanılmaksızın *“takip eden yıllara uygulanacak kira bedelinin TÜFE ortalaması oranına göre belirleneceği”* şeklinde bir hüküm belirtirlerse bu kez söz konusu oran kira bedelinin azalmasına neden olsa dahi tarafların ortak iradesinden farklı bir sonuç anlaşılmadıkça o orana göre hesaplanacak olan kira bedeli uygulanmalıdır.

Son olarak, TBK yürürlüğe girerken tüketici fiyat endeksinden daha düşük olması nedeniyle üretici fiyat endeksi tercih edilmişken üretici fiyat endeksinin tüketici fiyat endeksini aşması dolayısıyla kanun değişikliği yapılarak ilgili sınırlama tüketici fiyat endeksi üzerinden öngörülmüştür; hal böyle iken tam tersi bir düşüş yaşaması halinde yine bir kanun değişikliği ile üretici fiyat endeksine dönülüp dönülmeyeceği tartışılabilir⁶³⁷. Ancak bu türden sonuçların kanun yapma tekniği bakımından isabetli olmadığı açıktır.

⁶³⁵ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 33; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 51.

⁶³⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s.135-136.

⁶³⁷ Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 48.

2.3.2.1.3. Endekste Yapılan Değişikliğin Ertelenen Hükümlere Etkisi

Belirtmek gerekir ki, 7161 sayılı Kanun m. 56 ile getirilen endeks değişikliğinin yanı sıra m. 59 ile 6217 sayılı Kanun Geçici m. 2'ye “*Bu fıkra yı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır.*” şeklinde bir ekleme getirmiştir. Bu ekleme, kiracının tacir ve/ veya kamu veya özel hukuk tüzel kişisi olduğu işyeri kiraları bakımından sekiz yıl erteleme öngören düzenlemede ikinci fıkra olarak yer almaktadır.

Kanun koyucunun eklemiş olduğu düzenlemede belirtilen, “*birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri*” ile kastedilen erteleme kapsamında olan işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerdir⁶³⁸. Dolayısıyla kanun koyucunun ertelemeyi, TBK m. 344 kapsamında TÜFE ortalaması oranında artış yapılması bakımından 01.01.2019 tarihinden itibaren ortadan kaldırdığı kabul edilmektedir⁶³⁹. Bu tarih itibariyle uzayan döneme uygulanacak olan taraflar arasındaki artışa ilişkin anlaşmanın, bu oranı aşan kısmı kesin hükümsüz olacak ve kiraya veren anlaşmanın kesin hükümsüz olduğunu bilseydi kira sözleşmesini hiç yapmayacağını TBK m. 27 f. 2 uyarınca ileri süremeyecektir⁶⁴⁰.

Bu durumda, 01.01.2019 tarihinden itibaren kiracının tacir ve/ veya kamu veya özel hukuk tüzel kişisi olduğu işyeri kiralarında gerek TBK m. 344 f. 1 gerek ise TBK m. 344 f. 2 uyarınca artış yapılması gerektiğinde TÜFE ortalaması artış oranı şeklindeki sınır uygulanabilecektir. Bununla birlikte, söz konusu Geçici m. 2 kapsamında bu sınırlamanın uzama dönemlerinde uygulama alanı bulacağı belirtilmiştir. Bu nedenle, TBK m. 344 f. 1 kapsamında bir yıldan uzun süreli kira

⁶³⁸ Özyakışır, s. 38.

⁶³⁹ Özyakışır, s. 38; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 49; Akçaal, SDÜHFD, s. 370. Aynı yönde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 25.05.2021, E. 2021/2915, K. 2021/5408, akd. Mithat Ceran, Kira Sözleşmeleri, Tahliye, Tesbit, Uyarılama, Alacak ve Tazminat Davaları, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 950-952.

⁶⁴⁰ Akçaal, SDÜHFD, s. 372

sözleşmelerinde taraflar süre içerisinde uygulanmak üzere artışa ilişkin bir düzenleme belirlemişler ise bu sınırlama uygulanmayacaktır. Bu sınırlama ancak söz konusu kira sözleşmesinin süresi sonundaki yasal uzamalarda yapılacak artışlar bakımından gündeme gelecektir. Diğer bir ifadeyle TBK m. 344'e ilişkin erteleme sınırlı bir şekilde ortadan kalktığı söylenebilecektir⁶⁴¹. Uzama dönemlerinde TÜFE ortalaması artış oranı ile bağlı olunması gereken durumlar dışında TBK m. 344 ve düzenlemede yer alan diğer ertelenen maddelerin uygulanması bakımında sekiz yıllık erteleme süresinin sona ermesi gerekecektir⁶⁴².

2.3.2.1.4. Kira Bedeli Artışlarının Önceki Yıla Ait Kira Bedelinin % 25'i ile Sınırlandırılması

7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına dair Kanun (7409 sayılı Kanun)⁶⁴³ ile TBK'ya şu geçici madde eklenmiştir: *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”*

Öncelikle belirtmek gerekir ki, kira bedelinin artışına ilişkin mevcut sınırlama, çalışma kapsamında belirtildiği üzere TÜFE ortalaması artış oranı şeklindedir, ancak Geçici Madde 1 ile buna % 25'lik bir üst sınır getirilmiştir⁶⁴⁴. çalışmanın 2.3.2.1.2. başlığı altında bahsedildiği üzere olası ekonomik değişiklikler

⁶⁴¹ Özyakışır, s. 38.

⁶⁴² Özyakışır, s. 38.

⁶⁴³ RG. T. 11.06.2022, S. 31863.

⁶⁴⁴ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 1.

dolayısıyla kira bedeli artışlarının endekse dayalı olarak bir kanun ile sınırlandırılması eleştirilmişken kanun ile getirilen sınırlamaya bir üst sınır getirilmesinin ne derece isabetli olduğu yeni bir tartışma konusu olabilecektir. Üstelik kanun koyucu Geçici Madde 1 için bir gerekçe de sunmamıştır.

Geçici Madde 1 için özel bir yürürlük tarihi belirtilmemiş olup düzenleme Resmî Gazete’de yayımlandığı 11.06.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve düzenlemede belirtildiği üzere 01.07.2023 tarihine kadar yürürlükte kalacaktır.

Bu düzenleme ile getirilen üst sınırın kapsamına ve uygulanmasına ilişkin bazı özellikler göze çarpmaktadır. Öncelikle bu üst sınır yalnızca konut kiralari bakımından uygulanacaktır. Dolayısıyla üst sınırın çatılı işyeri kiralariina uygulanmayacağı ve bu kiralari bakımından Geçici Madde 1 dikkate alınmaksızın TÜFE ortalaması artış oranının TBK m. 344 f. 1 ve f. 2 kapsamında belirtilen şekilde uygulanacağı sonucuna varılacaktır⁶⁴⁵. Kanun koyucu, işyeri kiralari bakımından bazı düzenlemelerin yürürlüğünü erteleyerek kiracının korunması ilkesinden ayrıldığı gibi getirdiği bu üst sınır bakımından da bu ilkedan ayrılmış görünmektedir. Geçici Madde 1’in geçerlilik süresinin 01.07.2023 tarihine kadar olduğu da dikkate alındığında, kanun koyucu erteleme hükmünde olduğu gibi geçici bir çözüm getirmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralariında koruma ihtiyaçlarının farklı olduğu kabul edilerek kanun koyucunun geçici çözümler yerine bu iki kirayı farklı hükümlere tabi kılması gerektiği yönündeki eleştiri bu durum için de yöneltilebilecektir⁶⁴⁶.

Diğer bir konu ise getirilen üst sınırdır, buna göre 7409 sayılı Kanun’un yürürlük tarihi olan 11.06.2022 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yapılacak artışlar, bir noktada TÜFE ortalaması artış oranından ayrılarak bir önceki kira yılına ait kira bedelinin % 25’i ile sınırlı olacaktır. Bu üst sınırın yalnızca konut kiralari

⁶⁴⁵ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 6; Umut Yeniocak, “TBB Yasa İzleme Merkezi Sözcüsü Doç. Dr. Umut Yeniocak, kira artışlarına yüzde 25’lik sınırlama getiren kanunla ilgili açıklamalarda bulundu.”, Türkiye Barolar Birliği Duyurular, T. 09.06.2022, Çevrimiçi: <https://www.barobirlik.org.tr/Haberler/tbb-yasa-izleme-merkezi-sozcusu-doc-dr-umut-yeniocak-kira-artislarina-yuzde-25-lik-sinirlama-geti-82768> (E.T: 21.05.2023), par 1.

⁶⁴⁶ İlgili eleştiriler için bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 3-4.

bakımından öngörülmesine gerekçe olarak kanun koyucunun barınma ihtiyacı olan kiracıyı enflasyona karşı korumayı tercih etmiş olması, işyeri kiracısı bakımından ise böyle koruma ihtiyacını görmemiş olması gösterilebilir⁶⁴⁷. Ancak enflasyonun her alanda kendini gösterdiği dikkate alındığında işyerlerinin enflasyondan etkilenmeyeceği şeklinde bir ayrıma gidilmesinin isabetli bir tercih olduğu söylenemez.

Daha önce de belirtildiği gibi hem konut hem de işyerlerinin ortak hükümler yerine farklı hükümler altında düzenlenebileceği düşünülse de her iki kira tipinde kiracının tahliye kaygısı ortaktır (konut kiracısının barınma ihtiyacı gibi çatılı işyeri kiracısının aynı mekânda müşteri çevresini koruyabilme ihtiyacı mevcuttur), bu nedenle bu kaygıyı ortadan kaldırmaya yönelik kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler bakımından paralel düzenlemeler öngörülmalıdır⁶⁴⁸. Gerçekten de kanun koyucu TÜFE ortalaması artış oranını yüksek enflasyon dolayısıyla bir üst sınır ile sınırlamak istedi ise, -işyeri kiracısının kiraya verene karşı güçlü konumda olduğu yönünde görüşler bulunsa dahi her işyeri kiracısı bakımından (özellikle esnaflar) bunu kabul etmek gerçekçi olmayacaktır- sınırlamayı işyeri kiracıları için de öngörmesi yerinde olurdu.

Öte yandan, düzenlemenin 11.06.2022 tarihinden itibaren uygulanacağı dikkate alındığında, kira sözleşmesi bu tarih itibarıyla uzayan konut kiralrı için bu üst sınır uygulanacaktır⁶⁴⁹. Ancak bu durumda, 11.06.2022 tarihine kadar yapılacak artışlarda Haziran ayı için ilan edilen TÜFE ortalaması artış oranı uygulanacak iken 11.06.2022 tarihinden sonra söz konusu % 25'lik üst sınır uygulanacaktır ve aynı ay içerisinde meydana gelecek uzamalarda farklı oranların esas alınacak olması hem kiraya verenler hem de kiracılar bakımından eşitsiz bir durum yaratmış olacaktır⁶⁵⁰.

⁶⁴⁷ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 6.

⁶⁴⁸ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 545-546.

⁶⁴⁹ Yeniocak, par. 2.

⁶⁵⁰ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 7.

Gerçekten düzenleme kiraya verenler bakımından da eşitsizlik yaratmıştır. Üstelik bu nedenle konut kiralarda TÜFE ortalaması artış oranından daha az bir kira artışı ile kira geliri elde etmek zorunda kalacak kiraya verenlerin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açacağı ve bu kapsamda kiracıların tahliye edilerek daha yüksek kira bedelleri ile konut kiralama riski ile karşılaşacakları öngörülmektedir⁶⁵¹. Böyle bir üst sınırın temelinde enflasyon etkilerini azaltma düşüncesi olsa bile bu değişiklik dolayısıyla yeni kira sözleşmelerinde ilk kez belirlenecek bedelin enflasyona bağlı olarak daha yüksek belirlenmesinin önü açılacaktır⁶⁵². Bu sınırlama ile kiraya verenler, 01.07.2023 tarihine kadar uygulanması öngörülen üst sınırın uzatılabileceği ihtimalini de göz önünde bulundurarak ileride sınırlı artış ile daha düşük gelir elde etme riskini bertaraf etmek için başlangıçtaki kira bedelini daha yüksek belirlemek isteyebilecektir.

Geçici Madde 1, TBK m. 344 f. 1 kapsamında değerlendirilecek olur ise, çalışma dahilinde TBK m. 344 f. 1'e ilişkin yapılan açıklamalara paralel bir sonuç doğacaktır. Konut kiralari bakımından 11.06.2022 tarihinden sonraki artışlar bu kez bir önceki kira yılına ait kira bedelinin % 25'i ile sınırlı olacak ve bu sınırı aşan artışlar bakımından aşan kısım geçersiz sayılarak kısmi kesin hükümsüzlük sonucunu doğuracaktır; bu sınırı aşan artışlar kapsamında yapılan ödemelerin iadesi kiracı tarafından talep edilebilecektir⁶⁵³. Ancak Geçici Madde 1'in ifadesinde belirtildiği üzere, TÜFE ortalaması artış oranı söz konusu % 25'lik sınırın altında ise, ilgili endeks oranı uygulanacaktır. Yine Geçici Madde 1'de açıkça ifade edildiği üzere, bu üst sınır bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacaktır. Bu noktada belirtmek gerekir ki, TBK m. 344 f. 1'de yer alan aynı ifadeye yönelik olarak, kanun koyucunun uzamalar dahilinde yapılacak artışların bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağını teyit eder yönündeki görüşler bakımından aynı kanun koyucunun yine bilinçli bir tekrara düştüğünü söylemek güçtür. Kanun koyucunun bu ifadeyi tekrarlamış olması ile bu

⁶⁵¹ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 20.

⁶⁵² Yeniocak, TBB Duyurular, par. 7.

⁶⁵³ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 10.

sınırlamaların, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi süresi içerisinde yapılacak artışlar⁶⁵⁴ için de geçerli olduğu yönündeki görüşün güçlendiği belirtilebilecektir.

Bu üst sınırın TBK m. 344 f. 2 bakımından nasıl uygulanacağı ise takip eden başlık altında yer almaktadır. Ayrıca, belirtmek gerekir ki, düzenlemenin amacıyla örtüşmediği⁶⁵⁵ ve atıf yapılmadığı için rayiç kira bedeli tespitine ilişkin TBK m. 344 f. 3 ile yabancı para üzerinden belirlenen kira bedellerinin tespitine ilişkin TBK m. 344 f. 4 bakımından bu sınırlama uygulanmayacaktır⁶⁵⁶.

Son olarak, bu tür bir üst sınırın kiraya verenin mülkiyet hakkını ihlal edip etmediği tartışılabilir. GKHK dönemine bakılacak olursa, öncelikle Yargıtay'ın günün koşullarını dikkate alarak enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde kira artışlarını ilgili endeksin belli bir yüzdesi ile sınırladığı kararlarında⁶⁵⁷ olduğu gibi artışlara ilişkin kurallar kanunlaştırıldığı için böyle bir üst sınırın benzer bir mantıkla getirildiği düşünülebilir. Hal böyle iken, GKHK'ya eklenen Geçici m. 7'de "2001 yılında yıllık %10 oranında" artırım yapılabileceğine ilişkin düzenlemenin, söz konusu artış oranının ekonomik kriz dolayısıyla meydana gelen fiyat artışlarının çok altında olduğu ve dolayısıyla kiracı ve kiraya veren arasındaki dengeyi bozduğu ve kiraya verenin mülkiyet hakkının özüne müdahale ettiği gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edildiği de göz önünde bulundurulmalıdır.

⁶⁵⁴ Geçici Madde 1 ile getirilen bu üst sınırın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından uygulanacağı yönündeki ifadenin bu şekilde yorumlanması yönünde bkz. Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 12.

⁶⁵⁵ Geçici Madde 1 kaleme alınırken yanlışlıkla TBK m. 344 f. 3 yerine TBK m. 344 f. 2 yazıldığı, zira kanun koyucunun iradesinin oldukça yaygın olan rayiç kira bedelinin belirlenmesi davalarında yüksek miktarda kira bedeli tespitinin önüne geçmek olduğu yönünde bkz. Yeniocak, TBB Duyurular, par. 6.

⁶⁵⁶ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 16, 17.

⁶⁵⁷ Bu sınırlamalara ilişkin detaylar için bkz. Ertaş, DEÜHFD, s. 279. Örneğin Yargıtay belli şartlarda kira artışlarını ilgili endeksin % 65'i ile sınırlamıştır. Buna gerekçe olarak, endekste ki artışın gelirdeki artışın çok üstünde olduğu dönemlerde gelirleri endekste ki artışların altında kalan kiracıların çoğunlukta olduğu ve kamu yararı gereği korunması gerektiği, bu nedenle bir yarar denkleştirme yapılarak kanıtlanmış özel bir neden bulunmadıkça, toptan eşya fiyat endeksindeki bir kısmın yansıtılarak yeni döneme uygulanacak kira bedelinin belirlenmesinin hakkaniyete uygun olduğu belirtilmiştir, bkz. YHGK, T. 31.01.1996, E. 1995/3-942, K. 1996/3, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

Diğer yandan, GKHK'ya eklenen Geçici m. 7'de ayrıca 2000 yılına uygulanmak üzere getirilen % 25'lik sınırdaki kanun koyucu enflasyonun % 25 olduğunu nazara alarak bir tedbir olarak bu sınırlamayı getirmişti; ancak enflasyonun % 25'i aşması halinde kiraya verenin mülkiyet haklarının özünü zedelediği söylenebilecekti⁶⁵⁸. Günümüzdeki enflasyon artışı dikkate alındığında, benzer mantıkla aynı sonuca varılabilecektir. O halde, enflasyon artışları dikkate alındığında, enflasyonun % 25'lik sınırın çok üzerinde kaldığı ve dolayısıyla Geçici Madde 1 ile getirilen bu sınırın Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçeleri çerçevesinde mülkiyet hakkının özünü zedelediği sonucuna ulaşılabilecektir⁶⁵⁹. Böyle bir sabit oran belirtmek yerine, TBK öncesi son dönemlerdeki Yargıtay içtihatlarında olduğu gibi artışın, açıklanan endeks oranının belli bir yüzdesi ile azaltılması suretiyle belirlenmesinin daha isabetli olacağı kabul edilmelidir⁶⁶⁰. Bununla birlikte en ideal olanı, menfaatler dengesini ve eşitliği bozan düzenlemelerin getirilmesi yerine enflasyonun önüne geçilecek daha işlevsel tedbirlerin alınması ve sınırlama kriterlerinin değişen ekonomik koşullara karşı uyum sağlayacak yapıda olmasıdır.

2.3.2.2. Tarafların Yenilenen Kira Dönemine İlişkin Uygulanacak Kira Bedelinin Artışına İlişkin Anlaşmalarının Bulunmaması

TBK m. 344 f. 2 “Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme, uzayan kira döneminde kira bedelinin nasıl belirleneceğine ilişkin taraflarca başlangıçta veya sonradan bir anlaşma yapılamadığı durumlarda, uzama dönemlerinde uygulama alanı bulacaktır⁶⁶¹. Buna göre kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını

⁶⁵⁸ Altaş, AÜHFD, s. 110.

⁶⁵⁹ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 20.

⁶⁶⁰ Türkmen/ Huysal, Lexpera Blog, par. 8.

⁶⁶¹ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2054.

geçmemek şartıyla hâkim tarafından hakkaniyete göre belirlenecektir⁶⁶². Bu şekilde kira bedelinin dava yoluyla belirlenmesi gerektiği açıktır. TBK m. 344 f. 1 uyarınca ise hâkimin hakkaniyete dayalı olarak kira bedelini belirleme imkânı bulunmamaktadır⁶⁶³.

Doktrinde⁶⁶⁴ bu düzenlemenin, taraflar arasında artışa ilişkin bir anlaşma olmadığı ya da taraflarca artış konusunda anlaşıldığı ancak artışa ilişkin bir oran veya miktar belirlenmediği durumlarda uygulanacağı ifade edilmektedir. Bu durumda, TBK m. 344 f. 1, taraflarca artış noktasında bir anlaşma bulunduğu ve bu kapsamda belli bir oran veya miktarın da belirli olduğu hallerde uygulanabilecektir. Bu görüşe göre, sadece uzama yıllarında değil bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde ilgili yıllara ilişkin bir kira artışı yapılacağı kararlaştırılmış ancak herhangi bir miktar veya oran belirlenmemişse de kira bedeli TBK m. 344. f. 2 uyarınca belirlenebilecektir⁶⁶⁵.

Öte yandan TBK m. 344 f. 2 dahilinde hâkim TÜFE ortalaması artış oranını aşmamak üzere kiralanan yerin durumunu da göz önünde bulundurarak hakkaniyete uygun şekilde bir kira artışı yapabilecektir. Hâkimin hakkaniyet çerçevesinde TÜFE ortalaması artış oranının altında bir belirleme yapması da mümkündür⁶⁶⁶. Hâkimin, kira bedelinde yapabileceği artışın tavan sınırı bellidir, bu nedenle sınırlı bir takdir yetkisine sahip olduğu da söylenebilir⁶⁶⁷. Esasen doktrinde bu

⁶⁶² Zevkliler/ Gökyayla, s. 257.

⁶⁶³ Öncü, İBD, s. 325-326; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71. Taraflar arasında kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşmanın bulunması ile bulunmaması arasında yaratılan farkın haklı olmadığı yönünde bkz. Kılıçoğlu, Eleştiriler, 78.

⁶⁶⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 72-73; Özyakışır, s. 206.

⁶⁶⁵ Doktrinde bir görüş ise, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde ilgili yıllara ilişkin bir kira artışı yapılacağı kararlaştırılmış ancak herhangi bir miktar veya oran belirlenmemişse, TBK m. 344 f. 2 uyarınca kira bedeli tespit davası açılmasının, kapsamı dar yorumlanması gereken kira bedeli tespit davasının uygulama alanının genişletileceği; bu nedenle ve edimi belirleme yetkisi hakime bırakılamayacağı için bu tür bir anlaşmanın geçersiz olacağını savunmaktadır, bkz. Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2052-2053.

⁶⁶⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 74; Öncü, İBD, s. 326; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2050-2051; Özyakışır s. 206; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 341; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 58; İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 531. Ancak, artış talep edilen bir davada mevcut kira bedelinin altında bir kira bedeline hükmedilemeyeceği yönünde bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 34; Yargıtay 3. HD. T. 17.04.2019, E. 2019/7201, K. 2019/3463, akd. Yavuz, Kira Hukuku, s. 837.

⁶⁶⁷ Zevkliler/ Gökyayla, s. 258; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 34; Akyiğit, s. 153; Özyakışır, s. 206.

düzenlemenin, günümüzde olduğu gibi yüksek enflasyonun yaşandığı dönemler⁶⁶⁸ için önem kazanacağı öngörülmüştür⁶⁶⁹. Örneğin, TBK öncesi dönemde Yargıtay, toptan eşya fiyat endeksinin üç yıl için art arda artırımını esas alarak, toptan eşya fiyat endeksinin % 65'i geçtiği durumlarda, artışı % 65 oranı ile sınırlandırıyordu ve bu ilkeden saparak kira bedelini hakkaniyete göre belirlemek için özel koşulların varlığını arıyordu, bunun dışında hakkaniyete göre bir belirleme yapmak için üç yıllık uzama döneminin geçmesi gerekiyordu⁶⁷⁰.

Ancak, TBK m. 344. f. 2 bu türden kurallar benimsememektedir, aksine hâkimin kiralanan yerin durumunu dikkate alarak hakkaniyete göre yapacağı değerlendirme her hâlükârda TÜFE ortalaması artış oranı ile sınırlı olacaktır ve bu dahilde serbestçe belirlenebilecektir⁶⁷¹. Ayrıca bu uygulama, bir sonraki başlık altında açıklanacağı üzere, ancak TBK m. 344 f. 3 uyarınca örneğin bir yıllık kira sözleşmesinde ilk kira yılından sonra dört uzama döneminin sonuna kadar devam edebilecektir ve bu kapsamda hâkim bu kez TÜFE ortalaması artış oranı ile bağlı olmayacaktır.

Bununla birlikte, enflasyon oranlarının düşük olduğu dönemlerde, hâkim tarafından belirlenecek artışın TÜFE ortalaması artış oranına eşit veya yakın bir oran şeklinde tespit edileceği sonucuna ulaşılabilir⁶⁷². Ancak TÜFE ortalaması artış oranında bir düşüş yaşandı ve kira sözleşmesinde yeni döneme uygulanacak kira bedeline ilişkin bir düzenleme bulunmuyor ise yine de TBK m. 344 f. 2'nin uygulanıp uygulanmayacağı belirlenmelidir. Bu durumda mahkemeye başvuracak kişi kiracı olacaktır⁶⁷³. Düzenlemenin sözünden ve amacından, kiracının mahkemeye başvurarak söz konusu düşüş nedeniyle hâkimden kira bedelinin

⁶⁶⁸03.05.2023 tarihinde TÜİK tarafından TÜFE on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %67,20 olarak açıklanmıştır, Çevrimiçi: www.data.tuik.gov.tr (E.T. 21.05.2023).

⁶⁶⁹ Gümü, Kira Sözleşmesi, s. 74; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 136-137. Esasen bu düzenlemenin temelinde, taraflar artışa ilişkin bir anlaşma yapsa idi, ilgili endeks oranının altında bir oran da belirleyebilecekleri fikrinin olduğu yönünde bkz. Kaya, BÜHFD, 187.

⁶⁷⁰ Öncü, İBD, s. 327-328; Zevkliler/ Gökyayla, s. 254; Aydoğdu/ Kahveci, s. 590. Bu yöndeki kararlar için bkz. YHGK, T. 11.02.1998, E. 1998/3-50, K. 1998/89; Yargıtay 3. HD. T. 11.10.2010, E. 2010/16071, K. 2010/ 16144, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁶⁷¹ Öncü, İBD, s. 329.

⁶⁷² İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 137.

⁶⁷³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 138; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 59.

indirilmesini talep edebileceği ve hâkimin de hakkaniyete göre bir karar vereceği kabul edilmektedir⁶⁷⁴.

Belirtmek gerekir ki, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ilgili yıllar için herhangi bir artış öngörülmemişse, TBK m. 344 f. 1 c. 2'deki gibi bir düzenleme bulunmadığı için yasal uzama dönemi gelmedikçe TBK m. 344 f. 2 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi söz konusu olmayacaktır⁶⁷⁵. Sözleşme süresi içerisinde hâkimin kira bedeline müdahalesi, ancak şartları oluşmuş ise, TBK m. 138 uyarınca kira bedelinin uyarlanması şeklinde olabilecektir⁶⁷⁶. Bu kapsamda TBK m. 344 f. 2, kira süresi içerisinde değil ancak kira süresinin uzadığı durumda uygulama alanı bulmaktadır. Bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde, kira süresi içerisinde uygulanmak üzere artış belirlenmemişse, uzama döneminde hâkime başvurulması halinde, kira süresi dikkate alınarak hesaplanacak TÜFE ortalaması artış oranı toplamı değil son yıla ilişkin artış oranı dikkate alınacaktır⁶⁷⁷.

TBK m. 344'ün belirsiz süreli kira sözleşmelerine de uygulandığı kabul edilir ise, bu sözleşmelerde başlangıç tarihinden itibaren hesaplanacak her bir yıllık kira döneminin sonunda TBK m. 344 f. 2 uyarınca artış talebinin mümkün olduğu sonucuna varılabilecektir⁶⁷⁸.

Son olarak belirtmek gerekir ki, çalışmanın 2.3.2.1.4. başlığı altında açıklandığı üzere 7409 sayılı Kanun ile TBK'ya Geçici m. 1 eklenerek, 01.07.2023 tarihine kadar uygulanmak üzere konut kiralari bakımından kira bedelindeki artışa % 25'lik bir sınır getirilmiş ve bu sınırın TBK m. 344 f. 2 uyarınca hakim tarafından kira bedeli tespit edilirken de esas alınması gerektiğine hükmedilmiştir. Bu durumda, taraflar uzama döneminde uygulanacak kira artışına ilişkin bir belirleme yapmadı ise, hâkim bu kez % 25'lik sınıra uygun olarak ve kiralanan yerin durumunu göz önünde bulundurarak hakkaniyete göre kira tespiti yapacaktır; ancak

⁶⁷⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 138.

⁶⁷⁵ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 530; Öncü, İBD, s. 329.

⁶⁷⁶ Aydoğdu/ Kahveci, s. 597.

⁶⁷⁷ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 39.

⁶⁷⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 139. Bu düzenlemenin belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmayacağı yönündeki görüş için çalışmanın 3.3. başlığı altındaki açıklamalara bakınız.

TÜFE ortalaması artış oranı % 25’lik sınırın altında kalıyor ise hakim bu kez ilgili endeks oranını ölçü alarak aynı esaslara göre bir tespit gerçekleştirecektir⁶⁷⁹.

2.3.2.3. Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesi

2.3.2.3.1. Genel Olarak

TBK m. 344 f. 3, “*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 tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim 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 düzenlenmiştir.

TBK m. 344 f. 3 uyarınca, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra uzayan kira sözleşmelerinde ve takip eden her beş yılın sonunda, yeni kira yılına uygulanacak kira bedeli hâkim tarafından, TÜFE ortalaması artış oranının yanı sıra kiralanan yerin durumu ve emsal kira bedelleri de göz önünde tutularak hakkaniyete göre tespit edilebilecektir. Bu tespit yapılırken hâkim yalnızca TÜFE ortalaması artış oranı ile bağlı olmayacaktır. Bu şekilde, beş yıllık dönemlerle rayiç kira bedeli tespit edilmiş olacaktır⁶⁸⁰. Beş yıl geçmedikçe bu davanın açılması mümkün olmayacaktır, böylece önceki Yargıtay uygulamasında rayiç bedelin tespiti için öngörülen üç yıllık süre, beş yıla çıkarılmıştır⁶⁸¹.

⁶⁷⁹ Makaracı Başak/ Öktem Çevik, Lexpera Blog, par. 15.

⁶⁸⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 140; Özen, Yavuz’a Armağan, s. 2054; Zevkliler/ Gökyayla, s. 259. Rayiç kira bedeli, olağan koşullar altında yapılmakta olan kira sözleşmelerinde kabul edilmekte olan karşılığı ifade eder; olağan rayiç kira bedelinden bahsedebilmek için, belli bir bölgede düzenli ve sürekli olarak belirlenmiş olan kira bedelinin uzun bir süredir yerleşmiş olarak uygulanması gerekmektedir, bkz. Zevkliler/ Gökyayla, s. 264.

⁶⁸¹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 259. Kira bedelinin tespiti bakımından üç uzama dönemi için endeks uygulanırken dördüncü uzama dönemi için hâkim tarafından hakkaniyete göre bir belirleme yapılması gerektiğine yönelik bkz. Yargıtay 3. HD. T. 29.12.2003, E. 2003/14901, K. 2003/15013, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

Bu hükmün amacı, kiralanan yerin değerinin ve bulunduğu çevredeki kira bedellerinin artmasına rağmen, kira sözleşmesinin başlangıcında belirlenen kira bedelindeki artışların ancak TÜFE ortalaması artış oranı ile sınırlı kalmaya devam etmesinin yaratabileceği adaletsizliği engellemektir, bu hüküm sayesinde kiraya veren, beş yılın sonunda hâkim tarafından TÜFE ortalaması artış oranı dikkate alınarak ve fakat bu bir üst sınır olarak kabul edilmeksizin tespit edilecek rayiç kira bedelini elde edebilecektir⁶⁸².

Hükmün sözüne bakıldığında, uygulama alanının yalnızca beş yıldan uzun süreli (örneğin alt yıllık) veya beş yıldan sonra uzayan (beş yıl süreli kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden ilk uzama yılı) kira sözleşmeleri ile sınırlı olduğu anlaşılabilmektedir. Bu şekilde anlaşılsa da⁶⁸³ kanun koyucunun amacının, hükmün süresi beş yıldan uzun olan veya gerçekleşen uzamalarla her hâlükârda beşinci yılını tamamlamış tüm kira sözleşmelerini kapsamaya yönelik olduğunu kabul etmek gerekecektir⁶⁸⁴. Ayrıca, bu amaçla düzenleme, kira sözleşmesinin beş yıldan uzun olması halinde dahi beş yılın sonunda rayiç kira bedelinin tespit edilmesine imkân tanımaktadır⁶⁸⁵.

Hükmün uygulanabilmesi için kural olarak kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren, yani ilk kira yılı da sayılarak beş yıllık sürenin geçmiş olması gerekmektedir⁶⁸⁶. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 344'ün uygulanması kabul edilir ise, bu sözleşmede de kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yılın geçmesi gerekecektir⁶⁸⁷. Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin

⁶⁸² Öncü, İBD, s. 330.

⁶⁸³ Bu yorum, kira sözleşmesinin TBK m. 347 uyarınca kiraya veren tarafından feshedilemeyeceği on yıllık kira süresi boyunca, kiralanan yerin bulunduğu çevrede emsal kira bedellerinin artmasını karşısında bu süre boyunca kira bedeli artışlarının TÜFE ortalaması oranında yapılması şeklinde hakkaniyete uygun olmayan bir sonuç yaratacaktır, bkz. Öncü, İBD, s. 330-331.

⁶⁸⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 72.

⁶⁸⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 140; Öncü, İBD, s. 331; Aydın, BÜHFD, s. 190. Aksi görüşten bu başlık altında açıklamaların devamında bahsedilmiştir.

⁶⁸⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 140; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2054; Yavuz/Acar/Özen 341; İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 533; İnceoğlu, Sempozyum, s. 258; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 67; Kaynar, s. 76. Altı aylık kira sözleşmesinin birer yıl uzaması halinde beşinci uzama yılı dahilinde olan kira dönemi tamamlanmadan beş yıllık sürenin hesaplanabileceği yönünde bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 40. Bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde rayiç bedelin tespitine ilişkin ayrıntılı görüşler bir sonraki başlık altında yer almaktadır.

⁶⁸⁷ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 39.

başlangıç tarihi ile kira döneminin başlangıç tarihi aynı olmayabilir, kira sözleşmesinin başlangıcı imza tarihi iken taraflar kira sözleşmesinin imza tarihinden sonra belli bir periyodu ara dönem olarak belirleyip kira döneminin (yani kiralananın kullanımına ve kira bedeli ödemelerinin başlayacağı dönemin) başlangıcını öteleyebilirler, bu durumda beş yıllık sürenin hesaplanmasında kira döneminin başlangıç tarihinin esas alınması isabetli olacaktır.

Belirtmek gerekir ki, sözleşmenin süresine bakılmaksızın taraflar arasında kira bedelinde artışa ilişkin bir anlaşma var ise, kira bedelinin TBK m. 344 f. 1 uyarınca TÜFE ortalaması artış oranı ile sınırlı olarak belirlenmesi, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıl süre ile sınırlı olacaktır ve bu süre geçtikten sonra altıncı kira yılı için bu hüküm uyarınca kira bedelinin hâkim tarafından TÜFE ortalaması artış oranı sınırını aşar şekilde tespit edilmesi mümkün hale gelecektir⁶⁸⁸. Benzer sonuç TBK m. 344 f. 2 bakımından da doğacaktır, taraflar arasında kira bedelinde artışa ilişkin bir anlaşma yoksa beşinci kira yılının bitimini takip eden altıncı kira yılında, kira bedelinin tespiti için bu hüküm değil TBK m. 344 f. 3 uygulanabilecektir⁶⁸⁹. Özetle, TBK m. 344 f. 1 ve f. 2'ye uygun olarak (her hâlükârda TÜFE ortalaması artış oranı ile sınırlı olacak şekilde) kira bedelinin belirlenmesi zorunluluğunun beş yıl süreyle sınırlı olduğu ifade edilebilir⁶⁹⁰. Taraflar arasında kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma olsa dahi hâkim TBK m. 344 f. 3'ün şartları oluşmuş ise bu anlaşma ile bağlı olmaksızın rayiç kira bedelini tespit edecektir⁶⁹¹. Hatta beşinci kira yılından sonrası için kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapılmış ise, bu anlaşma da TBK m. 344 f. 3 uyarınca dava açılmasına engel olmayacaktır⁶⁹².

Her beş yılın tamamlanmasını takiben rayiç kira bedelinin tespiti istenebileceğine göre ikinci ve devam edecek beş yıllık sürelerin hesaplanmasının nasıl yapılacağı tespit edilmelidir. Bir görüşe göre döngü bu şekilde devam ederek

⁶⁸⁸ Öncü, İBD, s. 331.

⁶⁸⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 75; Öncü, İBD, s. 331.

⁶⁹⁰ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 533; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 139; Özyakışır, s. 207; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 66.

⁶⁹¹ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2056; Özyakışır, s. 208.

⁶⁹² Yavuz/ Acar/ Özen, s. 341.

TBK m. 344 f. 3'ün uygulanması bu kez örneğin on ikinci ve on sekizinci kira yılında tekrar gündeme gelecektir⁶⁹³. Bu görüşte olan bir yazar, hükümdeki “*beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda*” ifadesinin, rayiç kira bedeli tespitinin yapıldığı yılı, yani altıncı kira yılını takiben beş yılın sayılması gerektiği şeklinde anlaşıldığını gerekçe göstermektedir, bu durumda bir dahaki sefere kira bedelinin on birinci yılın sonunda on ikinci yıl için hâkim tarafından tespit edilebileceğini savunmaktadır⁶⁹⁴. Diğer görüş ise, hükmün açıkça her beş yılda bir uygulanmasına ilişkin açık ifadesi karşısında, rayiç kira bedeli tespitinin yapıldığı altıncı yılı takiben dört uzamanın sonunda, yani onuncu yılın sonunda kira bedeli tespit davasının açılabilirliğini ifade etmektedir, böylece kira sözleşmesinin on birinci yılına uygulanacak rayiç kira bedeli tespit edilebilecektir⁶⁹⁵. Düzenlemenin bütünü incelendiğinde, hükmün sözüne ve amacına göre yorum dahilinde ikinci görüşün daha isabetli olduğu anlaşılmaktadır.

Tüm bu açıklamalar kapsamında, sözleşme süresinin ne kadar olduğuna ve tarafların kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapıp yapmadıklarına bakılmaksızın her beş yılın sonunda rayiç kira bedeli tespitine imkân tanındığı anlaşılmaktadır. Açıklamaların devamında buna ilişkin aksi görüşten bahsedilecektir.

TBK m. 344 f. 3'ün uygulanması, olası ihtimaller dahilinde örnekler ile açıklanabilir. Bir yıl süreli kira sözleşmesinde TBK m. 347 f. 1 uyarınca dördüncü defa uzayan kira yılı olan beşinci kira yılının yahut üç yıllık kira sözleşmesinde TBK m. 347 f. 1 uyarınca ikinci defa uzayan kira yılı olan beşinci kira yılının sonunda, uzayan yeni kira yılına (yani altıncı kira yılına) uygulanacak kira bedelinin tespiti TBK m. 344 f. 3 kapsamında yapılabilecektir⁶⁹⁶. Yine, başlangıçta

⁶⁹³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71; Aydoğdu/ Kahveci, s. 599. Öncü, İBD, s. 332; Karaca, s. 106.

⁶⁹⁴ Öncü, İBD, s. 332.

⁶⁹⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 142; Kırmızı, s. 400; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2055; Öktem Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 68.

⁶⁹⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 72. GKHK döneminde Yargıtay, taraflarca artış hükmü öngörülmediyse kira sözleşmesinin ilk üç uzama döneminde TÜFE ve ÜFE toplamının ortalamasına göre bir artış yapılmasını kabul etmekte; takip eden dördüncü uzama döneminde ise rayiç bedel tespitine imkân tanımaktadır. Bu şekilde üç artı bir olarak formüle edilen sürecin TBK döneminde

beş yıl süreli olarak yapılmış bir kira sözleşmesi için de beş yılın sonunda TBK m. 347 f. 1 uyarınca uzayacak altıncı kira yılı için bu düzenleme uygulanabilecektir⁶⁹⁷. Diğer ihtimal dahilinde ise örneğin yedi yıl için yapılan bir kira sözleşmesinde kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beşinci yılın sonunda, altıncı kira yılı için bu hüküm uygulama alanı bulabilecektir⁶⁹⁸. Bu ihtimalde, kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir hüküm var ise, tespit edilen rayiç kira bedeli üzerinden yedinci yıl için artış yapılabilir, böyle bir hüküm yoksa TBK m. 344 f. 2'nin doğal bir sonucu olarak ancak yedinci yılın bittiği ve uzamanın gerçekleştiği sekizinci yıl için kira bedelinin tespiti hâkimden istenebilecektir⁶⁹⁹.

Doktrinde bir görüş, örneğin yedi yıl için yapılan bir kira sözleşmesinin TBK m. 347 f. 1 uyarınca uzaması halinde bu yeni döneme, yani ancak sekizinci kira yılı için uygulanacak kira bedelinin TBK m. 344 f. 3'e göre bir talep ile tespit edilebileceğini savunmaktadır⁷⁰⁰. Bu görüş, TBK m. 344 f. 1 c. 1'in bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine uygulanmayacağından hareketle kira süresi içerisinde taraflarca kararlaştırılan artışın uygulanacağını ve bu nedenle sözleşmeyle bağlılık ilkesinin ön planda olması gerektiğini gerekçe göstermektedir⁷⁰¹.

Bir Yargıtay kararı incelemesinden yola çıkan yakın tarihli bir görüşe göre, beş yıldan uzun sözleşmelerde taraflar kira süresince sabit kira bedeli belirlenme iradesi gösterdikten sonra beş yılın sonunda rayiç bedelin tespitini istemek olağanüstü bir durum olmadığı halde uyarılama talep etmek şeklinde yorumlanacağı gibi kiracının korunması ve kiracı lehine yorum kuralına da ters düşmektedir⁷⁰².

dört artı bir şeklinde değiştirildiği söylenebilir. Bu görüşler için bkz. İncoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 533; İncoğlu, Sempozyum, s. 258.

⁶⁹⁷ Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 67.

⁶⁹⁸ İncoğlu, Sempozyum, s. 258; Öncü, İBD, s. 331; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2056.

⁶⁹⁹ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2057. TBK m. 344 f. 3'ün "*bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın*" ifadesine rağmen, kira hükümlerinin nispi emredici olduğu dikkate alındığında, beş yıldan uzun kira sözleşmelerinde tarafların artış konusunda sessiz kalmayıp sözleşmede açık bir şekilde kira süresince kira bedelinde artış olmayacağını belirtmiş olmaları halinde TBK m. 344 f. 3'ün uygulanmayabileceği yönünde bkz. Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2056, dn. 40. Yine nispi emredici olma dolayısıyla hükmün uygulanmasının tarafların yazılı mutabakatı ile ortadan kaldırılabilmesi yönünde bkz. Aydın, BÜHFD, s. 191.

⁷⁰⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 342; Kapancı, İÜHFD, s. 820.

⁷⁰¹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 342.

⁷⁰² Acar, YÜHFD, s. 448.

Hatta, TBK m. 344'ün yasal uzama kapsamında düşünülmesi gerektiği ve bu bağlamda beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde, kira süresi içerisinde yasal uzamadan bahsedilemeyeceği için bu sözleşmelerde TBK m. 344 f. 3'ün uygulanmaması gerektiği ifade edilmiştir⁷⁰³.

Bu durumda bir önceki örnekten devam edilirse, tarafların başlangıçta belirledikleri kira bedeline, yedi yıl boyunca müdahale edilmeyeceği esas olmaktadır⁷⁰⁴. Buna göre, yedi yılın sonunda sekizinci yıl için rayiç bedelin tespiti talep edilebilecek ve bu tespiti takip eden her beş yılın sonunda yeniden rayiç bedelin tespitine imkân doğacaktır⁷⁰⁵. O halde, beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde, kira süresi içinde uygulanmak üzere öngörölmüş artış hükümleri bulunuyorsa ve beş yılın sonunda rayiç kira bedelinin belirlenmesi talep edildiyse, hâkim bu artış hükmü ile bağılı olarak bir tespit yapacaktır -ancak bu artış hükmü uygulanırken TBK m. 344 f. 1'e aykırı olup olmadığı dikkate alınmayacaktır- ve kiraya verenin rayiç kira bedeli tespitini talep etmekten feragat ettiğı sonucuna varılacaktır.⁷⁰⁶ Artış hükümleri yoksa zaten kira süresi içerisinde uygulanmak üzere TBK m. 344 f. 2'ye göre bir tespit yapılamayacaktır.

Ancak düzenlemenin sözünü ve amacını dikkate alarak kira sözleşmesinin süresi ne kadar olursa olsun kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yılın sonunda altıncı yıl için ve bu şekilde beş yıllık periyotlarla TBK m. 344'e göre rayiç kira bedelinin tespitinin talep edilebileceğı sonucu, kiraya verenin de menfaatlerini gözetmek ve kiraya veren ile kiracı arasında bir denge sağlamak bakımından daha anlaşılır ve isabetli görünmektedir.

Son olarak ifade etmek gerekir ki, TBK m. 344 f. 3 c. 2'de özel bir hüküm bulunmaktadır. Buna göre, her beş yıldan sonraki kira yılında bu fıkra uyarınca belirlenen kira bedelinin, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebileceğı belirtmektedir. Bu kapsamda, rayiç kira bedeli tespiti yapıldıktan sonra takip eden

⁷⁰³ Acar, YÜHFD, s. 454.

⁷⁰⁴ Acar, YÜHFD, s. 455.

⁷⁰⁵ Acar, YÜHFD, s. 463.

⁷⁰⁶ Acar, YÜHFD, s. 465.

kira yılları için beş yıl ile sınırlı olmak üzere kira bedeli, kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir düzenleme olup olmadığına göre TBK m. 344 f. 1 ve f. 2 uyarınca tespit edilebilecektir⁷⁰⁷. Bu durumda, örneğin altıncı kira yılı için tespit edilen rayiç kira bedeline bu hükümler uyarınca yapılacak artışlar, ilgili endeks oranını aşamayacaktır.

2.3.2.3.2. Rayiç Kira Bedelinin Tespitinin Talep Edilmesi

Hükümde kira bedeli tespitinin hâkim tarafından yapılacağı belirtilmektedir, bundan anlaşılabacağı üzere kira bedeli tespiti için dava açılması gerekmektedir. Bu davanın, GKHK dönemindeki Yargıtay içtihatlarına paralel olarak kiraya verenin yanı sıra kiracı tarafından da açılabilmesi kabul edilmektedir⁷⁰⁸. Bu durumda, belirtilen esaslar dahilinde kiracı tarafından açılan kira bedeli tespit davası sonucunda mevcut kira bedelinden daha düşük bir rayiç kira bedeli tespit edilmesi mümkün olacaktır⁷⁰⁹. Bununla birlikte, davanın kiraya veren tarafından açıldığı durumda, mevcut kira bedelinden daha düşük bir kira bedeline hükmedilemeyeceği kabul edilmektedir⁷¹⁰.

⁷⁰⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 71, s. 75; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 142; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 67. Bu sonuç TBK m. 344 f. 3'ün gerekçesine paraleldir.

⁷⁰⁸ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 49; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 149; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2057.

⁷⁰⁹ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyok'a Armağan, s. 537; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 49; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 74. Ayrıca, bu durumda endeksteeki artış oranının bu davada doğrudan bir etkisi olmayacağı yönünde bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 49. Yargıtay TBK öncesi bir kararında, kiracının talebi dahilinde kira bedelinin tespitinin talep edildiği dönemlerde, konut ve işyeri kiralalarının genel fiyat artışları kadar artmamasının hatta azalmasının da söz konusu olabilmesi nedeniyle çevrede oluşan kira bedellerinin genel fiyat artışları kadar artmadığı ya da kira bedellerinde bir düşüş tespit edildiği durumda, her ne kadar hakkaniyet dönemi olsa da, kira bedelinin endeksin altında da tespit edilmesinin mümkün olduğunu belirtmiştir, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 06.07.2010, E. 2010/10123, K. 2010/12127, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 27.06.2023).

⁷¹⁰ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 34, dn. 51; Zevkliler/ Gökyayla, s. 254. Kira bedellerinde düşüş yaşanması halinde, artırım talebinin mahkeme tarafından reddedilmesi ve önceki dönem ödenen kira bedeline hükmedilmesi gerektiği yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 16.03.2010, E. 2010/2220, K. 2010/4511, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023). Bununla birlikte rayiçlerin artış gösterdiği bir somut olayda kiraya verenin talebi dahilinde, TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira konusunun boş olarak kiraya verilmesi halinde tespit edilecek kira bedelinin, en son ödenen kira bedeline ilgili endeks uygulanarak yapılacak artış ile ortaya çıkacak kira bedelinden daha düşük olmayacağı yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 22.09.2021, E. 2021/5455, K. 2021/8864, akd. Kırmızı, s. 412.

Belirtmek gerekir ki, ilgili beşinci yılın sonunda bir dava açılması ve bu kapsamda rayiç kira bedelinin talep edilmesi zorunlu değildir; bu durumda uygulanacak artış bakımından duruma göre TBK m. 344 f. 1 veya f. 2 uygulanmaya devam edecektir⁷¹¹. Bu durumda, TBK m. 344 f. 3 uyarınca rayiç kira bedelinin tespiti davacının bu yönde talepte bulunmasına bağlı olacaktır, bu yönde bir talep bulunmadığı takdirde TBK m. 344 f. 1 veya f. 2'ye göre bir belirleme yapılacaktır⁷¹².

Dolayısıyla rayiç kira bedeli tespitinin ilgili beş yılı takiben devam eden yılların sonunda talep edilmesi mümkündür⁷¹³. Bu durumda da kira bedelinin tespiti TBK m. 344 f. 3'te belirtilen esaslara göre yapılacaktır⁷¹⁴. Aksi bir yorumun, kanun koyucunun amacına ters düşeceği, esasen kanun koyucunun asıl amacının beş yıldan önce bu davanın açılmasını engellemek olduğunu ifade etmek gerekir⁷¹⁵.

Ancak rayiç kira bedeli tespitinin sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda değil de örneğin altıncı yılın sonunda talep edildiği ihtimalde ikinci rayiç kira bedeli tespit davasının onuncu yılda mı yoksa on birinci yılda mı isteneceği tartışılacaktır. Düzenlemede yer alan “*bundan sonraki her beş yılın sonunda*” şeklindeki ifadeden hareketle ikinci rayiç kira bedeli tespit davasının - verilen örnek dikkate alındığında- on birinci yılın sonunda açılacağı ifade edilmektedir⁷¹⁶.

Öte yandan taraflar yeni bir kira sözleşmesi yapmışsa, beş yıllık sürenin nasıl hesaplanacağı problemi ortaya çıkmaktadır, bu kapsamda yeni kira sözleşmesinin eskisinin devamı olup olmadığına ilişkin olarak yapılacak tespit sonucunda, yeni sözleşme eskisinin devamı ise eski kira sözleşmesinin başlangıç

⁷¹¹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 143; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 68.

⁷¹² Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2057. Ancak yazara göre, bu sonuç kira bedeli tespit davasında belirtilen talep sonucuna göre uygulama gücü doğurabilecektir, bkz. Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2057-2058.

⁷¹³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 143; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 68.

⁷¹⁴ Kapancı, İÜHKD, s. 819.

⁷¹⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 416; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 143; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 68.

⁷¹⁶ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 143; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2058.

tarihinden itibaren; değil ise yeni kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren hesaplamanın yapılması gerekecektir⁷¹⁷. Problemi ortaya koyan yazarın görüşüne göre, kiracı veya kira konusu değişmediği sürece, malikin değişmesi dolayısıyla kira sözleşmesi tarafının yeni malik olması ihtimalinde dahi, taraflar arasında yapılan yeni kira sözleşmesinin eski kira sözleşmesinin devamı olduğunu yorumlamak TBK m. 344'ü dolanmanın engellenmesi adına isabetlidir⁷¹⁸. Öyle ise, tarafların yeni kira sözleşmesinde, bunun eski kira sözleşmesinin devamı olmadığını ve bu şekilde yorumlanmayacağı yönünde açık bir düzenleme yer alırsa yine de bu kira sözleşmesinin eski kira sözleşmesinin devamı sayılıp sayılmayacağı tartışılabilir. Bu durumda, sözleşme özgürlüğü ilkesi ile TBK m. 344'ün emredici nitelikte olması çatışacaktır; ancak düzenlemenin kiracı lehine nispi emredici olduğu dikkate alındığında sözleşmede taraflarca kararlaştırılan hükmün geçerli sayılması yönünde bir yorum yapmak tutarlı olacaktır.

Kira süresinin bir yıldan az süreli olarak örneğin sürenin altı ay belirlendiği ve uzamanın birer yıl olarak gerçekleştiği durumda ise, rayiç kira bedeli tespitinin istenebileceği zamana ilişkin doktrinde görüşler mevcuttur. Bir görüş⁷¹⁹, düzenlemede kabul edilen sürenin beş yıl olması dolayısıyla rayiç kira bedeli tespitinin kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda talep edilebileceğini belirtmektedir. Diğer bir görüş⁷²⁰ bu şekilde belirlenen sürenin çalışmanın III. bölümünde detaylarından bahsedilecek olan TBK m. 345 bakımından problem oluşturacağı ve özetle bu hüküm uyarınca hâkimin vereceği

⁷¹⁷ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 143-144.

⁷¹⁸ Yargıtay yakın tarihli bir kararında, somut olayda 01.04.1990 tarihinde başladığı belirtilen bir kira ilişkisinde, 01.09.2010 tarihinde yeni bir kira sözleşmesi imzalanmıştır ve kira bedelinin tespiti dahilinde kira başlangıcı belirlenirken davalı kiracının beyan ettiği tarihin dikkate alınması gerektiğine, yani bu durumda 01.04.1990 tarihinin başlangıç olarak kabul edilmesine hükmedilmiştir, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 20.2.2023, E. 2022/7895, K. 2023/152, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 26.06.2023). Bununla birlikte YHGK, kiraya verenin fesih hakkının tespiti için on yıllık sürenin hesaplanmasına ilişkin bir kararında, ilk kira sözleşmesinden sonra taraflar yeniden bir kira sözleşmesi yapmışlarsa, en son yapılan sözleşmenin sona erme tarihini takiben on yıllık sürenin hesaplanması gerektiğine hükmetmiştir, yani yeni kira sözleşmesinin kapsamını herhangi bir açıdan incelemeyen ve koşulsuz olarak yeni kira sözleşmesini eski kira sözleşmesinin devamı olarak değerlendirmemiştir, bkz. YHGK, T. 25.05.2021, E. 2017/6-458, K. 2021/614, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 26.06.2023).

⁷¹⁹ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 40.

⁷²⁰ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 145.

kararın yeni kira dönemi başından itibaren etkili olacağından bahisle davanın ancak ilgili kira döneminin tamamlanması beklenerek dönem sonunda yani beş buçuk yılın sonunda açılabilceğini ifade etmektedir.

Son olarak, kira sözleşmesi süresi içerisinde tarafların yapacağı bir anlaşma ile rayiç kira bedelini tespit edip edemeyeceği tartışılabilir. Örneğin bir yıllık kira sözleşmesinde otomatik uzayarak devam eden üçüncü kira yılı için tarafların çevredeki rayiçlerin yükselmiş olduğunu görüşerek yeni bir kira bedelinde rayiç kira bedeli olarak anlaşmaları halinde, kiraya veren beşinci kira yılının sonunda altıncı kira yılı için rayiç kira bedelinin tespiti davası açar ise hâkimin yaklaşımını değerlendirmek gerekecektir. Bu kapsamda öncelikle kira süresi devam ederken taraflarca yapılan bu türden bir tespitin TBK m. 344 f. 1'deki sınırlamaya takılacağı ve bu türden bir anlaşmanın ilgili endeksi aştığı ölçüde geçersiz olacağı belirtilebilir. Ancak örnekteki gibi kiracının üçüncü kira yılında kararlaştırılan kira bedelini ve belki dördüncü ve beşinci kira yılı bu kira bedeli üzerine endekse uygun yapılan artışı ödemesi, -kiracı fazla ödediği tutarların iadesini sebepsiz zenginleşme uyarınca talep etmedikçe- salt bu sonucu doğurmayacaktır. Bu durumda hâkimin, tarafların üçüncü kira yılında kararlaştırdıkları kira bedelinin o dönemki rayiçlere yakın olup olmadığını tespit etmesi gerekmektedir. Eğer o dönem kararlaştırılan kira bedeli rayice yakın ise, düzenlemenin amacı beş yıl boyunca kira konusunun değer artışı karşısında endeks oranında artışı kabul etmek durumunda kalan kiraya verenin beş yılın sonunda rayiç kira bedeline kavuşması olduğundan, kiraya veren rayiç kira bedelinin kararlaştırıldığı tarihten itibaren beş yıl geçmedikçe bu davayı açamamalıdır. Bununla birlikte, o dönem için belirlenen kira bedeli rayice yakın değil ise o halde hâkimin açılan dava kapsamında rayiç kira bedelinin tespitini yapacağı sonucuna ulaşılabilir⁷²¹.

⁷²¹ Örneğin Yargıtay kararına konu olan somut olayda, daha uzun süredir devam eden bir kira ilişkisinde taraflarca 01.03.2002 tarihinde yeni bir kira sözleşmesi yapılmış ve 2005 yılı için rayiç kira bedelinin tespiti talep edilmiştir. Bu durumda, yeni kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinin o dönemin olağan rayicine uygun olup olmadığının araştırılması, kira bedelinin olağan rayice uygun olduğu tespit edilir ise sözleşmenin yenilendiği ve sözleşme tarihinden itibaren üç yıl geçmemiş ise endeks uygulamak suretiyle aylık kira bedelinin tespit edilmesi gerektiği; aksi halde yeni dönem rayiç kira bedelinin tespit edilebileceği sonucuna varılmıştır, bu yönde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 06.02.2006, E. 2006/185, K. 2006/1649, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 26.06.2023).

2.3.2.3.3. Kira Bedelinin Tespitinde Esas Alınacak Kriterler

TBK m. 344 f. 3 uyarınca, hâkim hakkaniyete göre kira bedeli tespiti yaparken TÜFE ortalaması artış oranı, kiralanan yerin durumunu ve emsal kira bedellerini göz önünde bulunduracaktır. Bu başlık altında, rayiç kira bedeli tespitinde esas alınacak olan bu kriterler üzerinde durulacaktır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, hâkimin rayiç kira bedelini belirlemesinin temelinde, kira bedelinin benzer nitelikte birkaç kiralanan yer ile uyumlu olmasını sağlamak değil zaman içerisinde ilgili kira bedelinin düşük kalmasının önüne geçme düşüncesi bulunmaktadır, böylece kira bedelinin tespitine konu kiralanan yerin nitelikleri ile kira bedeli arasındaki dengesizlik giderilmiş olacaktır⁷²². Hâkim, kira bedelinin tespiti davası kapsamında, bilirkişi ataması yaparak kira konusunun serbest piyasa şartlarında getirebileceği kira bedelini tespit ettirecek ve tespit edilen bu kira bedeli üzerinden hakkaniyete göre makul ve adil bir kira bedelini bizzat kendisi takdir edecektir⁷²³.

Daha önce de belirtildiği gibi TBK m. 344 f. 3, hâkimin TÜFE ortalaması artış oranı üzerinde artış yapmasına olanak tanımakta ve bu düzenleme ile TBK m. 344'ün diğer fıkralarında kabul edilen sınırlı artış ilkesinden sapılmaktadır.

Bu noktada, rayiç kira bedelinin tespitinde TÜFE ortalaması artış oranının dikkate alınması, beş yıl boyunca artışın yapılmadığı veya sınırlı olarak yapıldığı durumlarda önemli olacaktır, bu durumda hâkimin beş yıl boyunca endekste meydana gelmiş olan artışları da dikkate alması gerekecektir⁷²⁴.

Hükümde yer alan kiralanan yerin durumu kavramı ile ifade edilen, kiralanan yerin nitelikleridir⁷²⁵. Kiralanan yerin büyüklüğü, eski veya yeni olup olmaması, kullanılan malzemelerin kalitesi, getirebileceği gelir ve taşınmaz dahilinde sunulan diğer olanaklar kiralanan yerin durumuna örnek olarak

⁷²² Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 285.

⁷²³ Müslim Tunaboğlu, İcrada Tahliye, Uyarılma, Tespit, Alacak Davaları, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2005, s. 229.

⁷²⁴ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 289; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 147-148.

⁷²⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 147.

gösterilmektedir⁷²⁶. Doktrinde bir görüş⁷²⁷ çevresel konumu da kiralanan yerin durumuna ilişkin tanım içerisinde değerlendirirken diğer bir görüş⁷²⁸ çevresel konumun emsal kira bedelinin belirlenmesinde esas alındığını; ancak kiralanan yerin durumunun ise emsal teşkil eden diğer yerlerden farklılığı ortaya koymak için esas alınacak kriterleri belirleyen bir kavram olduğunu belirtmiştir. Buna göre hâkim, büyük oranda kiralanan yerin çevresel konumu dikkate alınarak belirlenmiş emsal kira bedellerini esas alacak ve fakat kiralanan yerin durumuna göre emsal kira bedellerini değerlendirerek somut olaya uygulanacak kira bedelini tespit edecektir⁷²⁹.

Emsal kira bedeli ise, belirli bir çevrede olağan koşullar altında yapılmakta olan kira sözleşmeleri ile kabul edilen ve istikrar kazanmış olan kira bedellerinin ulaştığı miktardır⁷³⁰. Emsaller dikkate alınarak belirlenen kira bedeli, kiralanan yerin boş olarak kiraya verilebileceği kira bedelinden farklı olmayacaktır⁷³¹. Bu kapsamda, emsal kira bedelinin tespiti için, ilgili taşınmazların aynı veya benzer bölgede -mümkün ise aynı binada ve katta yoksa en yakın binada⁷³²- bulunması ve benzer niteliklere sahip olması gerekmektedir, ayrıca tespitin talep edildiği döneme yakın tarihli ve akdedilmiş⁷³³ birden fazla kira sözleşmesinin dikkate alınması

⁷²⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73; Aydemir, s. 270; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 147; Öncü, İBD, s. 334.

⁷²⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73.

⁷²⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 147.

⁷²⁹ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 536.

⁷³⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73.; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 35; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 145.

⁷³¹ Yargıtay 3. HD. T. 23.06.2020, E. 2020/2519, K. 2020/3313, akd. Ruhi/ Ruhi, s. 516.

⁷³² Aydemir, s. 270.

⁷³³ İnternet ortamında bulunan örneklerin, alanların, konumların ve kullanımların, rayiç kira bedeli hakkında yalnızca fikir verdiğinden bahisle, “*mecurun durumu, nitelikleri, kullanımı, konumu, mahallin özellikleri ve ülke ekonomisinin koşulları*” şeklindeki ifadeler ile kiralananın yeniden boş kiraya verilmesi durumu için takdir edilen kira bedeli, kira bedelinin tespitine gerekli ve yeterli emsal incelemesi içermediği, soyut ifadelerle ve takdire bağlı belirleme yapıldığı ve raporun denetime elverişli olmadığı gerekçeleri ile uygun bulunmamıştır, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 07.06.2021, E. 2021/3200, K. 2021/6064, akd. Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 70, dn. 107.

gerekmektedir⁷³⁴. Emsal kira bedelinin tespitinde, kira ilanlarının değil yapılmış olan kira sözleşmelerindeki bedellerin dikkate alınması gerekmektedir⁷³⁵.

Kiralanan yerin özellikleri ile aynı kabul edilebilecek ve kiralanan yer ile aynı veya benzer çevrede bulunan kiralananlara ilişkin yakın tarihte yapılmış kira sözleşmeleri üzerinden emsal kira bedelleri ve özellikler kıyaslanarak, rayiç kira bedelinin tespiti sağlanacaktır⁷³⁶. Kiralananın ticari merkezlerde ve bu gibi kira ilişkilerinin yoğun olduğu bölgelerde olması halinde, bilirkişilerin kendiliğinden emsal inceleyebileceği de dikkate alınarak somut emsaller ile karşılaştırmalı olarak kira bedelinin tespitine ilişkin rapor alınması gerekecektir⁷³⁷.

Öte yandan olağanüstü ve özel koşullar altında yapılan kira sözleşmeleri kapsamında belirlenen kira bedelleri rayicin belirlenmesinde dikkate alınmayacaktır⁷³⁸. Özellikle, ilgili kira konusu yerde kiracı olmak için her türlü fedakarlığı yapan kişiler ile yapılan kira sözleşmeleri özel şartlar altında yapılmış sayılacak ve emsal kira bedelinin tespitinde esas alınması uygun olmayacaktır⁷³⁹. Keza her an kira bedelinin tespiti davasına konu olabilecek konut ve çatılı işyeri

⁷³⁴ Özyakışır, s. 215, s. 216. Kira bedeli tespiti yapılırken iki emsal kira sözleşmesinin ortalamasının alınmasının yeterli olmadığı yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 18.12.2017, E. 2017/3826, K. 2017/17738, akd. Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 70, dn. 106. Benzer şekilde, Yargıtay 3. HD. T. 09.10.2003, E. 2003/12112, K. 2003/12000, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023) uyarınca, ilgili dosyada kira sözleşmesi bulunmayan tek bir emsalden bahsedilerek ve çevrede olağan rayiç oluşmadığı belirtilerek, yalnızca ilgili endeks üzerinden kira bedeli tespiti uygun bulunmamış, yerel mahkeme tarafından yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak, kiralanan yerin özellikleri, yapılan iş ve ticari önemi de dikkate alınarak benzer yerlerin kira sözleşmelerinin incelenmesi, dava konusu yer ile ayrı ayrı karşılaştırılması ve kira bedeline etki eden hususlar üzerinde durulması gerektiğinden bahisle kiralanan yerin serbest koşullarda getirebileceği kira bedelinin tespitinden sonra hakim tarafından hakkaniyete göre kira bedelinin belirlenmesi gerektiğine hükmedilmiştir.

⁷³⁵ Görmez, s. 97.

⁷³⁶ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 146; Özer, YÜHFD, s. 1021.

⁷³⁷ Yargıtay 3. HD. T. 20.06.2005, E. 2005/6142, K. 2005/6693, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

⁷³⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 73; Öncü, İBD, s. 334; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 335. YİBK, T. 18.11.1964, E. 1964/2, K. 1964/4, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023): “...*Ekonomi kurallarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan kira parasına ilişkin akitler özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlamaya esas tutulamaz...*”.

⁷³⁹ YİBK, T. 18.11.1964, E. 1964/2, K. 1964/4, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023); Öncü, İBD, s. 334.

kira sözleşmelerinde yer alan bedeller emsal kira bedeli olarak değerlendirilemeyecektir⁷⁴⁰.

Hâkim tarafından rayiç kira bedeli tespiti yapılırken esas alınan kriterler daha ayrıntılı şekilde Yargıtay içtihatlarında yer almaktadır. Örneğin eski tarihli bir içtihat uyarınca, açılacak kira bedelinin tespiti davasında, hâkim somut olayın özelliklerini dikkate alarak, taşınmazın yeri, bulunduğu bölge, kalitesi, büyüklüğü, değeri, özellikleri, o bölgedeki nüfus artışına karşılık gelecek yeterli konut ve işyeri bulunup bulunmadığı, önceki kira bedelinin belirlendiği zamandan bu yana toptan eşya fiyatlarındaki artışlar, ayrıca memur maaşları ve asgari ücretteki artışlar ve bu artışların rayiç kira bedeline etkisi ile taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiç kira bedelleri çerçevesinde kira bedelini hakkaniyete göre belirleyecektir⁷⁴¹.

Yargıtay başka bir kararında⁷⁴², kira bedelinin tespitinde esas alınması gereken kriterleri detaylı bir şekilde belirtmiştir. Buna göre kira bedeli, kira sözleşmesinin başlangıç tarihine göre hakkaniyet esasları dahilinde belirlenmelidir. Hakimin bu belirlemeyi yaparken, tarafların tüm delillerini ve varsa emsal kira sözleşmelerinin aslı veya onaylı örneklerini dosyaya koyması, kiralanan yerin nitelikleri dikkate alınarak oluşturulacak bilirkişi kurulu ile dava konusu kiralanan yerin ve emsallerin görülüp incelemesi, resen de emsal araştırması yapılması, bu şekilde kiralanan yer ile konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süresi gibi çeşitli açılardan kira bedeline etki edebilecek tüm nitelikleri karşılaştırması, emsal kira bedellerinin neden uygun emsaller olup olmadığını somut gerekçeler ile belirtmesi, kiralanan yerin boş olarak kiraya verilmesi durumunda getirebileceği kira bedelini ortaya koyması ve bu kira bedelini dikkate alarak hakkaniyete (hak ve nesafete) ve tarafların ilgili kira sözleşmesinden beklentilerine uygun olacak şekilde makul bir kira bedelini tespit etmesi gerekmektedir.

⁷⁴⁰ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 179.

⁷⁴¹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 232; Yargıtay 3. HD. T. 21.03.1977, E. 1977/1790, K. 1977/2027, akd. Aydoğdu/ Kahveci, s. 592, dn. 2019.

⁷⁴² Yargıtay 3. HD. T. 07.06.2021, E. 2021/3200, K. 2021/6064; Yargıtay 3. HD. T. 21.03.2019, E. 2017/6354, K. 2019/2415, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

Kararlarda bahsedilen, hakkaniyete göre belirleme kriteri, günümüz ekonomik şartlarına bağlı olarak yüksek belirlenen başlangıçtaki kira bedelleri dolayısıyla TBK m. 344 f. 3 uyarınca rayiç kira bedelleri de yüksek tespit edilebileceğinden önem kazanmaktadır. Bu nedenle bu kriterin bir sonraki başlık altında ayrıca belirtilmesi uygun görülmüştür.

2.3.2.3.4. Hakkaniyete Göre Kira Bedelinin Tespit Edilmesi

Hâkim TBK m. 344'te belirtilen kriterleri ve içtihatlar ile bu çerçevede yaratılan esasları dikkate alarak nihayetinde hakkaniyet çerçevesinde rayiç kira bedelini tespit edecektir. Bu kapsamda, hakkaniyet de açıkça belirtilmese de bir kriter olarak sayılabilecektir⁷⁴³. Kira bedelinin hakkaniyete dayalı olarak tespit edilmesi gerektiği için, tespit edilecek kira bedelinin, kira konusunun boş olarak kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedeline eşit veya bu kira bedeline çok yakın bir miktarda olmaması gerekmektedir⁷⁴⁴.

Bu kapsamda, hakkaniyet kapsamında değinilmesi gereken en önemli husus TBK öncesi dönemde uygulanan eski kiracı indirimidir, bu kapsamda kira bedeli tespitinde, eski kiracı bakımından hakkaniyet indirimi uygulanması gerektiği Yargıtay tarafından kabul edilmekteydi⁷⁴⁵. Doktrinde hakkaniyet vurgusu dolayısıyla bu uygulamanın devam edeceği yönünde görüş⁷⁴⁶ TBK sonrası dönemde verilen Yargıtay kararından⁷⁴⁷ da anlaşıldığı üzere haklı çıkmıştır.

⁷⁴³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 148.

⁷⁴⁴ Gümüş, Özel Hükümler, s. 248.

⁷⁴⁵ Eski kiracı ile yeni kiracının bir tutulmasının uygun olmadığı yönünde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 598. Örneğin, Yargıtay 3. HD. T. 30.09.1993, E. 1993/4929, K. 1993/15334; Yargıtay 3. HD. T. 07.06.2010, E. 2010/5854, K. 2010/10024, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023) uyarınca, yeni dönem kira parasının hakkaniyete göre tespiti için öncelikle dava konusu yerin yeniden kiralanması halinde (boş olarak) getirebileceği kira parası bilirkişi tarafından belirlenmeli ve hâkim tarafından bu kira parası dikkate alınarak ve kiracının eski kiracılığı gözetilerek, hakkaniyete göre indirim yapıp kira bedeli tespit edilmelidir. Eski kiracı gözetilmeden ve dolayısıyla bu kapsamda hakkaniyet indirimi yapılmadan kira bedelinin tespitinin bozmayı gerektirdiği yönde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 07.02.2019, E. 2019/5673, K. 2019/845, www.lexpera.com (E.T. 21.05.2023).

⁷⁴⁶ İncoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 536.

⁷⁴⁷ YHGK, T. 21.09.2021, E. 2017/6-974, K. 2021/1058; Yargıtay 3. HD. T. 21.03.2019, E. 2017/6354, K. 2019/2415; Yargıtay 3. HD. T. 30.10.2019, E. 2019/4866, K. 2019/8469, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023). Fakat yeni dönem kira bedeli hakkaniyete göre belirlenirken, %15 oranında eski kiracı indirimi yapılarak endekse göre yapılacak artıştan daha az

Bu kapsamda doktrinde, ÷lkede yaşanan ekonomik dalgalanmalar dolayısıyla rayiç kira bedellerinin yükselmesi karşısında her beş yılda bir kiraya verenin enflasyon karşısında korunması amacına ulaşılırken kiracının korunması ilkesinin de göz ardı edilmemesi gerektiğı ve bunun için eski kiracı indiriminin daha yüksek oranlar üzerinden yapılması gerektiğı haklı olarak öne sür÷lmektedir⁷⁴⁸.

Her ne kadar tarafların başlangıçta belirledikleri kira bedellerinin kural olarak olağan rayice uygun olduğı kabul edilse de günümüzde enflasyonun etkileriyle başlangıçtaki kira bedelleri oldukça yükselmiştir⁷⁴⁹. Bu durumda, kanun koyucunun iradesi her ne kadar % 25 oran ile getirdiğı sınırı yalnızca konut kiraları için uygulamak yönünde olsa da rayiç kira bedelinin tespitinin yapılacağı döneme kadar artışlara bu şekilde bir sınırlama getirilmesinden hareketle, hakim takdir hakkını kullanarak hakkaniyet indirimini daha yüksek oranlarda yapabileceğı gibi mevcut koşulları olağanüstü olarak nitelendirerek ilgili çevrede tespit edilen emsal kira değerlerini dikkate almamalı ve hatta kira bedeli tespitini yalnızca endeks artışını gözeterek yapabilmelidir.

Örneğın, 2023 yılında İstanbul Suadiye’de bir apartman dairesinde beşinci yılda % 25 oranında sınırı uygun yapılan artış ile kira bedeli 8.000 Türk Lirası olan bir yer düşün÷ldüğünde, aynı yılda aynı apartman katında bulunan aynı özelliklere sahip bir dairenin 25.000 Türk Lirası’na kiralanması gibi fahiş uçurumlar ortaya çıkmaktadır. Bu durumda, beşinci kira yılının sonunda 8.000 Türk Lirası aylık kira bedelli daire için rayiç kira bedelinin tespitinin talep edilmesi halinde, esasen hâkimin bu türden yüksek bedelli bir kira sözleşmenin olağanüstü ekonomik koşullarda yapıldığından hareketle bu kira bedelini emsal değer tespitinde esas

bir artış yapılmasının isabetli olmadığı yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 14.05.2019, E. 2017/7751, K. 2019/4488, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁷⁴⁸ Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 74. Hakkaniyet indiriminin bilirkişi tarafından tespit edilen kira bedeli üzerinden yapılması gerektiğine; ancak bu kapsamda davacının talebinin de aşılması gerektiğine hükmedilmiştir, bkz. YHGK, T. 05.10.2021, E. 2017/977, K. 2021/1168, akd. Kırmızı, s. 405.

⁷⁴⁹ Bu yönde bkz. Çevrim içi: <https://www.takvim.com.tr/ekonomi/2023/03/12/istanbuldaki-kira-bedelleri-uctu-ortalama-kira-12-bin-394-tlye-yukseldi> (E.T. 21.05.2023). Çevrim içi: <https://www.dunya.com/sektorler/emlak/kontrol-den-cikti-sektor-cozum-ariyor-kirada-avusturya-modeli-sart-haberi-686437> (E.T. 21.05.2023).

almaması, aynı sürede devam eden kira sözleşmelerinde uygulanan aylık kira bedellerini emsal olarak kullanması, bunu yaparken de bu kira sözleşmelerinde önceki yıllarda uygulanan kira bedelleri ile son yıla ait kira bedeli arasındaki artışları dikkate alması ve diğer kriterleri de gözeterek kiralananın boş olarak yeniden kiralınması halinde getirebileceği kira bedelini tespit edip⁷⁵⁰ bunun üzerinden düşük sayılmayacak bir oranda hakkaniyet indirimi uygulaması ya da özellikle konutlarda % 25'lik üst sınır uygulandığı için rayiç kira bedelinin tespitini endeksteki artış oranını aşmayacak şekilde yapması düşünülebilecektir. Ancak bu durumda, kiracı ile kiraya verenler arasında bir denge gözetilmesi gerekeceğinden serbest piyasa koşullarında kira konusu yerin değer artışlarının rayiç kira bedeli adı altında kiraya veren bakımından karşılık bulmaması adaletsiz bir sonuç yaratacaktır. Bu nedenle esas olan, doğru bir şekilde belirlenecek ekonomi politikaları ile paranın satın alma gücündeki düşüşlerin önüne geçilmesi olmalıdır.

2.3.3. Yabancı Para Cinsinden Belirlenen Kira Bedelleri Bakımından Durum

TBK m. 344 f. 4, “Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla⁷⁵¹, 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, kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği durumlarda kira bedelinin dava yoluyla belirlenmesine ilişkin özel düzenlemeler getirmiştir⁷⁵². Bu hüküm uyarınca, yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde kira

⁷⁵⁰ Yargıtay yakın tarihli bir kararında, öncelikle kiralananın boş olarak yeniden kiraya verilebileceği kira bedelinin tespit edilmesi gerektiğini belirterek bu çerçevede bilirkişi raporunu eksik ve hüküm kurmaya elverişli bulmamıştır, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 22.09.2022, E. 2022/5205, K. 2022/6879, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁷⁵¹ Çalışmanın 1.2.4.3 başlığı altında belirtildiği üzere, 7161 sayılı Kanun m. 56 ile Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı tutulmuştur.

⁷⁵² Eren, Özel Hükümler, s. 328; Özyakışır, s. 218.

bedelinin yıllık olarak artırılması kural olarak yasaklanmıştır⁷⁵³. Böylece, kanun koyucunun sözleşmeye müdahalesi olumsuz bir şekilde ortaya çıkmaktadır⁷⁵⁴. Bu hüküm uyarınca, yabancı para üzerinden belirlenen kira bedeli kapsamında artış için belli bir oran ve miktar belirlediyse emredici nitelikteki bu hükme aykırılık dolayısıyla bu yöndeki anlaşmalar kesin hükümsüz sayılacaktır⁷⁵⁵. Bu durumda kısmi kesin hükümsüzlük söz konusu olacak ve yalnızca artış miktarı geçersiz sayılacaktır⁷⁵⁶.

Artış konusunda açıkça anlaşma yapmanın yasaklanmış olması nedeniyle tarafların zımni olarak anlaşmaları da geçersiz sayılacaktır ve bu şekilde bir artış yapılarak ödenen bedellerin kiracı tarafından iadesi talep edilebilecektir⁷⁵⁷. Bununla birlikte, düzenlemeyi konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin genelinde olduğu gibi nispi emredici olarak yorumlamak yerinde olacaktır, taraflar beş yıl boyunca bir artış yapamasa da hüküm tarafların kira bedelinde indirim yapılması yönünde anlaşmalarına engel değildir⁷⁵⁸.

Beş yılın sonunda ise, yabancı para olarak belirlenen kira bedeli üzerinde artış, TBK m. 344 f. 3 uyarınca, yani hâkim tarafından TÜFE ortalaması artış oranı, kiralanan yerin durumu, emsal kira bedelleri ve bunların yanı sıra yabancı paranın değerindeki değişikliklerin dikkate alması ile hakkaniyete uygun olarak belirlenecektir⁷⁵⁹. Diğer bir ifadeyle beş yılın sonunda yabancı para olarak belirlenen kira bedeli bakımından talep edilecek olan rayiç kira bedelinin tespiti olacaktır⁷⁶⁰.

⁷⁵³ Zevkliler/ Gökyayla, s. 259.

⁷⁵⁴ Aydoğdu/ Kahveci, s. 597.

⁷⁵⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76; Öncü, İBD, s. 335; Inceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 537; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 344.

⁷⁵⁶ Özyakışır, s. 221.

⁷⁵⁷ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 150.

⁷⁵⁸ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 151; Zevkliler/ Gökyayla, s. 259; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 344; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 63.

⁷⁵⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76; Aydoğdu/ Kahveci, s. 597. TÜFE ortalaması artış oranının yabancı para olarak belirlenen kira bedelinde yapılacak artışlarda esas alınacak olması kural olarak işin niteliğine uygun düşmemektedir, bkz. Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 42, dn. 74.

⁷⁶⁰ Inceoğlu, Sempozyum, s. 259.

Önemli olan beş yılın sona ermesidir, yoksa sözleşme süresinin bir yıl veya daha uzun süreli olarak (örneğin altı yıl) belirlenmesi hükmün uygulanmasında bir farklılık yaratmayacaktır⁷⁶¹. Bu süre, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanacaktır⁷⁶². Düzenlemede taraf sınırlaması olmadığı dikkate alındığı kira sözleşmesinin taraflarından her biri, bu şekilde hesaplanacak beş yıllık sürenin sonunda dava açarak rayiç kira bedelinin tespitini talep etme hakkına sahip olacaktır. Bu durumda kira bedeli tespiti altıncı yıl için uygulanmak üzere yapılacaktır.

Öte yandan, yabancı para olarak belirlenen kira bedelinin beş yıllık süre boyunca artırılamayacak olması dolayısıyla beş yılın sonuna kadar TBK m. 344 f. 1 ve f. 2 de uygulama alanı bulmayacaktır⁷⁶³. Bu şekilde adeta belirlenen kira bedeli beş yıl için dondurulmaktadır⁷⁶⁴. Tarafların beş yılından sonrası için de bir artış öngörmeleri yasaktır, hüküm beş yılın sonunda rayiç kira bedelinin tespitine imkân tanıdığı için sonraki beş yıl boyunca yine artış yapılamayacaktır⁷⁶⁵.

Hal böyle iken, kanun koyucu bu yasağı getirirken aşırı ifa güçlüğünü düzenleyen ve uyarılama talep etme imkânı tanıyan TBK m. 138'i açıkça saklı tutma gereği görmüştür, dolayısıyla beş yıl içerisinde şartları oluşursa kira bedelinin değişen koşullara uyarlanması talep edilebilecektir. Aynı sonuç, kiracı lehine de söz konusu olduğu için uyarılama davasının açılması kira bedelinin indirilmesi bakımından da geçerli olacaktır⁷⁶⁶. Tüm sözleşmelere uygulanabilecek bu genel hükmün, özel hüküm niteliğindeki TBK m. 344 f. 4 kapsamında açıkça belirtilmesinin nedeninin, bu yasağın uygulamada yaratabileceği şüpheleri

⁷⁶¹ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 537; Öncü, İBD, s. 335. Doktrinde bir görüş, örneğin altı yıllık kira sözleşmesinde bu süre boyunca TBK m. 344 f. 4'ün uygulanmayacağını savunmaktadır, bkz. Yavuz/ Acar/ Özen, s. 344.

⁷⁶² Özyakışır, s. 219.

⁷⁶³ Öncü, İBD, s. 335.

⁷⁶⁴ Kılıçoğlu, Eleştiriler, s. 79.

⁷⁶⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 153. Doktrinde bir görüşe göre, bu türden anlaşmalar TBK m. 344 f. 4'te belirtilen sınırlamayı, yani yabancı paradaki değer artışlarını geçmediği ölçüde geçerli olabilecektir; bkz. Yavuz/ Acar/ Özen, s. 344.

⁷⁶⁶ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 41.

gidermek olduğu anlaşılabilecektir⁷⁶⁷. Dolayısıyla bu durum, yabancı para olarak belirlenmiş kira bedelleri dışında kalan kira bedellerinin şartların gerçekleşmesine rağmen uyarlanmayacağı anlamına gelmeyecektir.

Doktrinde böyle bir yasağın niçin getirildiği yönünde görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, kanun koyucu yabancı paranın Türk parası karşısında genellikle değer kazandığı kanaatinde olduğu için böyle bir sınırlama getirmiştir⁷⁶⁸. Doktrinde başka bir görüş, bu şekilde bir kısıtlamanın kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesinin olabildiğince önüne geçmek olduğunu belirtmektedir⁷⁶⁹. Ancak kanun koyucunun iradesi bu yönde olsa idi, 2008-32/34 sayılı Tebliğ hükümlerinde olduğu gibi bu kapsamda yasak ve istisnaları açıkça belirtebilirdi. Keza benzer bir şekilde, TBK öncesi dönemde GKHK'ya Geçici m. 7 f. 2 olarak eklenmiş olan düzenleme ile kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği sözleşmelerde belli bir süre için yıllık artış uygulanmayacağı açıkça hüküm altına alınmıştır. Esasen sözleşme özgürlüğüne bu şekilde bir müdahaleye temel oluşturacak haklı bir neden bulmanın zor olduğu belirtilmektedir⁷⁷⁰.

Öte yandan, Dünya ve Türkiye ekonomisindeki değişiklikler karşısında yabancı paranın değeri değişebilecektir ve dolayısıyla ekonomik etkenlere bağlı bu türden bir sınırlama TBK'da yer almamalıdır⁷⁷¹. Yine, öngörülen beş yıllık sürenin oldukça uzun olduğu belirtilerek ekonomik açıdan istikrarlı dönemlerde döviz fiyatlarının artmayacağı ve bu bağlamda Türk Lirası olarak belirlenen kira bedellerindeki artışlar ile yabancı para cinsinden belirlenen kira bedellerindeki artışlar arasında adaletsiz bir durum yaratılacağı ifade edilmiştir⁷⁷².

⁷⁶⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 153. Yargıtay'ın uyarlama kararlarının çoğunlukla yabancı para cinsinden olan kira bedelleri bakımından ortaya çıkması nedeniyle kanun koyucunun açıkça belirtilmese de açılacak olan bu davayı açıkça saklı tutma ihtiyacının ortaya çıktığı yönünde bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 162, dn.513.

⁷⁶⁸ Kapancı, İÜHFD, s. 818; Özyakışır, s. 218; Aydemir, s. 274.

⁷⁶⁹ Burcuoğlu, Akıntürk'e Armağan, s. 34.

⁷⁷⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 150.

⁷⁷¹ Kılıçoğlu, Eleştiriler, 79-80; Kuntalp/ Barlas/ Morali Ayanoglu/ Işıntan Çavuşoğlu, s. 187. Bu tür yatırım araçlarının durumunun Türkiye şartlarında belirsiz olması dolayısıyla yabancı para olarak belirlenmiş kira bedeline yıllık artırım yasağı getirilmesinin hukuka uygun olmadığı yönünde bkz. Altaş, AÜHFD, s. 111.

⁷⁷² Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 502.

Doktrinde, bu hükmün yabancı para değer kaydı şekilde Türk Lirası olarak belirlenen kira bedelleri bakımından uygulanmayacağı ifade edilmektedir⁷⁷³. Bununla birlikte bu şekilde bir kabul, yasağı dolanmaya yol açabilecektir⁷⁷⁴. Bu durumda yabancı para dışında örneğin altın⁷⁷⁵ ya da kıymetli madene endeksli kira bedelleri için de bu hükmün uygulanacağını kabul etmek gerekecektir⁷⁷⁶. Bu kapsamda, bu şekilde yapılan kira sözleşmelerinin temelinde yabancı para borcundaki gibi alıcının paranın satın alma gücünde yaşanabilecek düşüşlere karşı korunması olduğu gerekçe gösterilmekte, tarafların sözleşmenin başında paranın satın alma gücündeki düşüş riskine karşı tedbir olarak kira bedelini bu şekilde belirlemiş olduğu (Türk Lirası olan kira bedeli bakımından paranın satın alma gücünü korumaya yönelik tedbir, TÜFE ortalaması artış oranında artırım yapılmasıdır) ve bu mantıkla yabancı para değer kaydı olarak belirlenen kira bedelinin de beş yıl boyunca TBK m. 344 f. 4'deki yasağı tabi olarak yorumlanabileceği belirtilmektedir⁷⁷⁷.

Son olarak, beş yılın sonunda hâkimin kira bedelini belirlerken esas alacağı kriterlerden biri de yabancı paranın değerindeki değişiklikler olduğu için hâkim, taraf iradesine üstünlük tanıyarak karşı taraf kabul etmedikçe kira bedelini Türk Lirası olarak belirleyemeyecektir, ilgili yabancı para cinsinden tespit etmesi gerekecektir⁷⁷⁸. Bu sonuca ayrıca, TBK m. 347 f. 1'de açıkça kira sözleşmesinin aynı şartlar ile uzayacağını belirtmesi dolayısıyla da ulaşılabilecektir⁷⁷⁹.

Aksi yönde ise, beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin Türk Lirası olarak belirlenmesi gerektiği ifade edilmektedir⁷⁸⁰. Aksi halde, beş yılın sonunda kira

⁷⁷³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76; Aydoğdu/ Kahveci, s. 600; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 63.

⁷⁷⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 151.

⁷⁷⁵ Zevkiler/ Gökyayla, s. 260; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 43.

⁷⁷⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 151; Özer, YÜHFD, s. 1026; Özyakışır, s. 184.

⁷⁷⁷ Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 42. Öncü, İBD, s. 337.

⁷⁷⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76-77; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 42; Aydoğdu/ Kahveci, s. 600; Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 64.

⁷⁷⁹ Serkan Ayan, "Yabancı Para Borçlarının İfası", Yaşar Üniversitesi E- Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan Özel Sayısı, C. 8, 2013, s. 511-570, Çevrimiçi: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179441> (E.T: 21.05.2023), s. 517, dn. 8.

⁷⁸⁰ Yavuz, Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, s. 287. TBK m. 344 f. 3 atfı dolayısıyla yeni kira bedelinin Türk Lirası belirlenerek yabancı paraya çevrilmesi gerektiği yönünde bkz. Aydemir, s. 274; Kırmızı, s. 403.

bedeli yabancı para olarak tespit edilir ise yine beş yıl boyunca artış yasağına tabi bir sonuç çıkacak ve bu da tarafların sözleşme özgürlüğünü zedeleyici nitelikte olacaktır⁷⁸¹. Bu tartışmanın çıkış nedeni, GKHK döneminde Yargıtay'ın, yabancı para bakımından yeni dönem kira bedeli tespit davası açılır ise, tarafların kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi konusunda anlaşma sağlayamaması halinde hâkimin kira bedelini Türk Lirası olarak belirlemek zorunda olduğu yönündeki kararlarıdır⁷⁸², TBK m. 344 f. 4'te bu uygulamaya ilişkin olarak bir açıklık olmadığı için Yargıtay'ın bu yöndeki uygulamasının devam edebileceği belirtilmiştir⁷⁸³. Bununla birlikte, yeni dönemde Yargıtay bu uygulamadan ayrılmış görülmektedir⁷⁸⁴.

⁷⁸¹ Öztürk, TBBD, s. 252-253.

⁷⁸² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 76. Örneğin Yargıtay'ın TBK öncesi bir kararına göre, yeni dönem kira bedelinin tespiti talep edildiğinde, 18.11.1964 Tarih ve 2/4 sayılı YİBK'ya göre hareket edilmelidir, GKHK m. 11 uyarınca uzayan dönemde kira sözleşmesinin diğer hükümleri yenilenmekle birlikte kira bedeline ilişkin şartlar (kira bedelinin yabancı para olarak ödenmesine ilişkin şart dahil) yenilenmediği için kira bedeli bakımından sözleşme belirsiz bir sözleşme olur ve yeni dönem kira bedelinin, hâkim tarafından yapılacak sınırlama sonucu tespit edilerek kira sözleşmesinin yenilenmesi sağlanır, bu kapsamda hâkim, söz konusu sınırlamayı yaparken davalı kiracının bu yönde açık bir kabulü bulunmadığı sürece 818 sayılı BK m. 83 f. 1 uyarınca kira bedelini Türk Lirası olarak takdir etmeli ve sözleşmede yer alan boşluğu bu şekilde doldurmalıdır, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 25.11.2008, E. 2008/18533, K. 2008/20391, akd. Ayan, YÜED, s. 516-517, dn. 8.

⁷⁸³ İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 539; Özyakışır, s. 222.

⁷⁸⁴ Bu kapsamda, Yargıtay bir kararında, TBK m. 344 f. 4 kapsamında tespit konusu dönem için yabancı para üzerinden kira bedelinin ödendiğini dikkate alarak ve dövizdeki değişikliklerin kira bedeline ne şekilde etki ettiği üzerinde durarak, davacının kira bedelini yabancı para olarak belirlemesini talep etmesinde bir usulsüzlük görmemiş ve bunun sonucuna göre karar verilmesi gerekirken Türk Lirası üzerinden kira bedelinin tespitine karar verilmesini doğru bulunmamıştır; bkz. Yargıtay 6. HD. T. 19.01.2015, E. 2014/13531, K. 2015/415, akd. Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 64, dn. 78. Ancak işyeri kiralarna ilişkin erteleme döneminde Yargıtay, TBK m. 344 uygulanamayacağı için, yeni kira dönemine uygulanmak üzere yabancı para üzerinden tespit edilen kira bedelini uygun bulmamış, bunun yerine TBK öncesi Yargıtay içtihatlarına paralel olarak kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi gerektiğine karar vermiştir; bkz. Yargıtay 3. HD. T. 22.6.2017, E. 2017/8660, K. 2017/10690, akd. Öktem Çevik, DEÜHFD, s. 64, dn. 78.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN DAVA YOLUYLA BELİRLENMESİ

3.1. TBK MADDE 345 HÜKMÜ KAPSAMINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI

TBK m. 344'te konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesinde takip edilecek kurallar belirlenmişken, kira bedelinin tespiti davasına ilişkin esaslar ve dava sonucunda alınacak kararın zaman bakımından etkisi TBK m. 345'de özel olarak düzenlenmiştir. TBK m. 345 “*Dava açma süresi ve kararın etkisi*” başlığı altında, kira bedelinin tespiti için açılacak davaya ilişkin birtakım kurallar getirmektedir. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava, uygulamada yaygın olarak “kira tespit davası” olarak anılmakta⁷⁸⁵ ve bu davada bir kira yılı için uygulanacak kira bedelinin ne kadar olacağı belirlenmektedir⁷⁸⁶. TBK m. 345, gerekçesinde belirtildiği üzere TBK dönemi ile getirilen yeni düzenlemelerden biridir ve TBK öncesi dönemdeki Yargıtay uygulamaları ile büyük ölçüde örtüşmektedir⁷⁸⁷.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, kira tespit davanın açılma zamanına ilişkin olarak TBK m. 345 f. 1'de “*Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir.*” hükmü mevcuttur. Bu hüküm uyarınca, kira bedelinin tespitine ilişkin davanın, bir süre sınırlaması olmaksızın her zaman açılmasının mümkün olduğu belirtilmektedir⁷⁸⁸. Bununla birlikte, tespit istenecek yeni dönem başlamadan çok önce açılacak dava kapsamında yeni dönem için tespit imkansızlıkları doğar ise dava reddedilebilecektir⁷⁸⁹.

⁷⁸⁵ Özyakışır, s. 203; Özer, YÜHFD, s. 1027.

⁷⁸⁶ Özyakışır, s. 203.

⁷⁸⁷ Aydın, BÜHFD, s. 171.

⁷⁸⁸ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 345; Zevkliler/ Gökyayla, s. 261; Özyakışır, s. 222.

⁷⁸⁹ Tandoğan, BATİDER, s. 606-607.

Bu davanın her zaman açılabilir olmasının bir sonucu olarak, dava mahkeme tarafından, açılış tarihi gerekçe gösterilerek reddedilmeyecektir, diğer bir ifadeyle yeni kira döneminden ne kadar önce veya sonra açıldığına bakılmaksızın davanın incelenmesi gerekecektir⁷⁹⁰. Elbette, -çalışmanın devamında açıklanacağı üzere- kira bedelinin tespiti talebinden bildirim veya dava yoluyla haberdar olan kiracının, TBK m. 347 uyarınca kira döneminin sona ermesinden on beş gün öncesinde yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirmesi⁷⁹¹ ve bu şekilde açılmış olan kira tespit davasının konusuz kalarak reddedilmesi ihtimal dahilinde olacaktır⁷⁹². Hal böyle olsa da kiracının kira sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirmemesi halinde, dava sonucunda alınacak kararın zaman bakımından etkisi değerlendirilecektir, buna ilişkin olarak TBK m. 345 f. 2 ve TBK m. 345 f. 3'te birtakım kurallar yer almaktadır. Bu kurallar devam eden başlıklarda açıklanacaktır.

Elbette, TBK m. 345, TBK m. 344 ile birlikte değerlendirilmelidir⁷⁹³. Esasen, kira bedeline ilişkin bir davanın açılabilmesi için öncelikle tarafların bu konuda bir uyuşmazlığa düşmüş olması gerekecektir⁷⁹⁴.

Bu kapsamda belirtmek gerekir ki, TBK m. 345 kapsamında kira bedelinin tespiti davası ile iki durumda karşılaşılabilir; bunlardan ilki, tarafların kira sözleşmesinde bir artış hükmü öngörmemeleri durumunda, TBK m. 344 f. 2 uyarınca kira bedelinin tespitinin talep edilmesi ve ikincisi ise tarafların kira sözleşmesinde bir artış hükmü öngörüp öngörmediklerine bakılmaksızın beş yıllık

⁷⁹⁰ Özyakışır, s. 222.

⁷⁹¹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 262; Aydoğdu/ Kahveci, s. 602; Özyakışır, s. 223.

⁷⁹² Özer, YÜHFD, s. 1029; Özyakışır, s. 223. Bununla birlikte, kira bedeli tespit davası açıldıktan sonra yeni kira döneminde kiracı tarafından kiralanan yer boşaltılsa dahi bu durumun davanın reddine neden olmayacağına ilişkin bkz. Yargıtay 3. HD. E. 1977/5666, K. 1977/5852, T. 05.10.1977, www.lexpera.com (E.T. 21.05.2023), akd. Zevkliler/ Gökyayla, s. 263, dn. 190. Kiralanan yerin boşaltıldığı tarihe kadar yeni kira bedelinin tespitinin istenmesinde, kira bedeli tespit davası kiralanan yer boşaltıldıktan sonra açılrsa dahi hukuki yarar bulunmaktadır, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 16.09.1980, E. 1980/4047, K. 1980/4475, akd. Öztürk, TBBD, s. 254, dn. 105.

⁷⁹³ Aydın, BÜHFD, s. 178.

⁷⁹⁴ Aydemir, 265.

sürenin sonunda TBK m. 344 f. 3 ve yabancı para cinsinden belirlenen kira bedelleri bakımından TBK m. 344 f. 4 uyarınca rayiç kira bedelinin tespitinin istenmesidir⁷⁹⁵.

Bununla birlikte, TBK m. 344 f. 1 uyarınca taraflar arasında kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapılmış olabilir. Kiracıdan, taraflar arasındaki anlaşmaya uygun olarak -yasal sınır olan TÜFE ortalaması artış oranını aşmamak üzere- bir artış yaparak yeni dönem kira bedelini ödemesi beklenecektir⁷⁹⁶. Böyle bir durumda, TBK m. 344 f. 3 uyarınca rayiç kira bedelinin tespiti istemi saklı kalmak kaydıyla, yapılacak artış belirli olduğu için bu anlamda mahkemeden kira bedelinin tespitini istemeye gerek olmayacaktır⁷⁹⁷. Nitekim, kira bedeli anlaşma çerçevesinde zaten belirlenmiştir⁷⁹⁸. Ancak bu anlaşmaya uymadan yeni dönemde, eski dönem için belirlenen kira bedelini ödemeye devam eden ya da yasal sınırlara uygun şekilde sözleşme ile belirlenen artış oranından daha düşük oranda bir artış yaparak kira bedelini ödeyen kiracıya karşı izlenecek hukuki yolların değerlendirilmesi gerekmektedir.

Doktrinde⁷⁹⁹, böyle bir durumda dava açılabileceği ancak bu davanın TBK m. 345 uyarınca teknik anlamda kira bedelinin tespiti davası niteliğinde olmayacağı savunulmaktadır. Esasen böyle bir durumda, kira bedeli kararlaştırılan şekilde ve her hâlükârda yasal sınıra uygun olarak kendiliğinden artmıştır, dolayısıyla açılacak olan davada artış miktarının hâkim tarafından tespit edilmesi söz konusu olmayacaktır. Hâkim uyuşmazlık halinde yalnızca, sözleşmeye dayanarak kira bedelinin hangi oranda arttığını tespit edecektir. Yapılacak tespitin dayanağının sözleşme olmasının temelinde, kira sözleşmesinde yer alan artış oranının yasal artış oranını aştığı durumlarda dahi değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük yaptırımı ile aşan kısmın geçersiz sayılacak olması sonucu bulunmaktadır. Hâkim, sözleşmeye dayanarak kira bedeli artışını tespit ettikten sonra kiracıyı bu kira bedelini ödemeye hükmedecektir. Bu durumda, sözleşmeye uygun bir şekilde kiracı tarafından kira

⁷⁹⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 154; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2052.

⁷⁹⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 153-154; Zevkliler/ Gökyayla, s. 256.

⁷⁹⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 153.

⁷⁹⁸ Yauz/ Acar/ Özen, s. 344.

⁷⁹⁹ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2040-2042. Aynı yönde bkz. Acar, YÜHFD, s. 457-458.

bedeli ödenmediği için açılacak olan dava kira bedelinin tespitine değil ifasına yönelik olacak ve teknik anlamda kira bedelinin tespiti davasından ayrılacaktır. Açılacak bu davanın niteliği ise, içerisinde zorunlu olarak tespit hükmünü barındıran eda davası olacaktır⁸⁰⁰. Olağan bir ifa davası⁸⁰¹ şeklinde görülecek bu davada, kira bedelinin sözleşmede belirtilen artış oranına uygun ödenmesi gerekeceği için, davanın açıldığı zamana bakılmaksızın o zamana kadar eksik kalan kısımların temerrüt faizi ile birlikte talep edilmesi mümkün olacaktır ve esasen çalışmanın 3.2.1 başlığı altında açıklanan TBK m. 345 f. 2 ve f. 3'deki esaslar uygulama alanı bulmayacaktır⁸⁰².

Doktrinde diğer görüşe⁸⁰³ göre, taraflarca kararlaştırılan kira bedeli artışına aykırı olarak kira bedeli ödemesi yapan kiracı temerrüde düşmüş olacak ve bu durum kiracı açısından bir tahliye nedeni olarak ortaya çıkacaktır. Kiraya veren, tıpkı 818 sayılı BK döneminde kabul edildiği gibi kiracının temerrüdü dolayısıyla TBK m. 315'e başvurabilecek (bu durumda icra takibi başlatabilecek veya otuz günlük süre vermek suretiyle tahliye davası açabilecektir) ve esasen bir tespit davası açmasına gerek olmayacaktır. Bu görüş⁸⁰⁴ uyarınca, kiraya verenin bu kapsamda bir dava açması halinde, hâkim belirli olan artış oranı ile bağlı olarak bir tespit yapacağı için açılacak bu dava alelade bir tespit davası niteliğinde olacaktır.

Yakın tarihli başka bir görüş ise⁸⁰⁵, TBK m. 344 f. 1 uyarınca "kira tespit davası" adı altında *sui generis* nitelikte bir ifa davası açılmış olacağını ifade etmektedir. Bunun nedeni, TBK m. 345 f. 3 uyarınca kira farkı alacağının uzayan kira dönemi sonuna kadar talep edilebilecek olması dolayısıyla hak düşürücü süreye tabi tutulması ve bu fark alacağının icra takibinin, ifa kararı kesinleştikten sonra

⁸⁰⁰ Yazar, bunu eda davası açılabilirken tespit davası açılmasında hukuki bir yarar olmadığı kuralına dayandırmaktadır, bkz. Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2042. Eda hükmünün aynı zamanda zorunlu olarak tespit hükmü içerdiği hallerde, davacının tespit davası açmakta hukuki yararı bulunmadığı yönünde bkz. Baki Kuru/Alı Cem Budak, Tespit Davaları, 2. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 128-129.

⁸⁰¹ Aynı yönde bkz. Zevkliler/ Gökyayla, s. 256.

⁸⁰² Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2044, s. 2050.

⁸⁰³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 154, s. 158.

⁸⁰⁴ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 154, dn. 493.

⁸⁰⁵ Mustafa Alper Gümüş, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138), 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 350.

yapılabilmesidir. Bu kapsamda bu yazara göre, TBK m. 344 f. 1 uyarınca açılacak davada TBK m. 345 f. 2 ve f. 3 uygulama alanı bulmalıdır.

Esasen teknik boyuttaki tartışmalar bir yana, kira bedeli olması gereken artış uygulanarak gereği gibi ödenmediğinde, kiraya veren kiracının tahliye edilmesi niyetindeyse TBK m. 315'e başvurarak kiracıyı temerrüde düşürmesi pratik olacaktır. Ancak kiraya veren, kiracıyı tahliye etmek niyetinde değil ise, eksik kalan kira bedeli için icra takibi başlatması veya tahsile imkân verecek bir ifa davası açması gerekecektir. Bu durumda açılacak dava sonuç itibariyle kira bedelinin tahsilini sağlayacağı için, davanın niteliğini eda davası olarak kabul etmek yerinde olacaktır.

Son olarak belirtmek gerekir ki, 6101 sayılı Kanun m. 7 gereğince, kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kurallar, TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihte görülmekte olan davalara derhal uygulanacağı için, sadece TBK'nın yürürlük tarihinden sonra açılacak olan davalarda⁸⁰⁶ değil TBK'nın yürürlük döneminde halihazırda görülmekte olan davalar bakımından da TBK m. 345 derhal uygulama alanı bulacaktır⁸⁰⁷. Esasen, ertelenen bazı kira hükümleri arasında TBK m. 345 yer almadığı için, bu hüküm TBK m. 344'ün ertelendiği dönemde dahi ertelemeye konu işyeri kiraları bakımından uygulama alanı bulacaktır⁸⁰⁸.

3.2. KİRA BEDELİ TESPİT DAVASI SONUCUNDA ALINACAK KARARA İLİŞKİN ÖZELLİKLER

3.2.1. Kararın Zaman Bakımından Etkisi

TBK m. 345 f. 2, *“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*

⁸⁰⁶ Örneğin Yargıtay 3. HD. T. 26.6.2019, E. 2017/9222, K. 2019/5808, www.lib.kazanci.com.tr, (E. T. 21.05.2023) uyarınca, TBK m. 345'in TBK'nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden sonra açılacak kira bedelinin tespiti davalarında uygulanacağı belirtilmektedir.

⁸⁰⁷ Öncü, İBD, s. 314; Aydın, BÜHFD, s. 172-173. Çalışmanın 2.3.1.3 başlığı altında bu konu dahilinde ilgili açıklamalar yer almaktadır.

⁸⁰⁸ Çalışmanın 2.3.1.4 başlığı altında söz konusu ertelemeye ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.” şeklinde düzenlenirken TBK m. 345 f. 3, “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.” şeklinde düzenlenmiştir.

TBK m. 345 f. 1’de kira bedelinin tespiti davasının her zaman açılabileceği belirtilmiş olsa da TBK m. 345 f. 2 ve f. 3 kapsamında mahkeme tarafından belirlenecek kira bedelinin, hangi kira dönemi için uygulanacağı, diğer bir ifade ile kesinleşmiş mahkeme kararının hangi andan itibaren uygulanacağına ilişkin kurallar getirilmektedir⁸⁰⁹. Bu kurallar, davanın açılma zamanını değil; açılan dava sonucunda alınan mahkeme kararının, davanın açıldığı zamana bağlı olarak hangi andan itibaren uygulanacağını göstermektedir⁸¹⁰. Davayı açacak olan taraf, bu kurallara uygun hareket eder ise, alınan karar kira bedelinin tespitini talep ettiği kira dönemi için etkili olacaktır, aksi halde bir sonraki kira dönemi için uygulanacaktır⁸¹¹. Yoksa geçmiş kira dönemlerine ait kira bedellerinin tespiti istenemeyecektir⁸¹². Bu durumda, davanın açıldığı ve sürdüğü kira dönemi bakımından ise eski kira bedeli geçerli olmaya devam edecektir⁸¹³. Dolayısıyla, kira bedelini tespit davasının her zaman açılabileceğinden hareketle bu kurallara uyulmaksızın açılan dava sonucunda tespit edilen kira bedelinin, bir sonraki kira dönemi bakımından etkili olacağını vurgulamak gerekir⁸¹⁴.

⁸⁰⁹ Akyiğit, s. 156.

⁸¹⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 345; Öncü, İBD, s. 341; Özyakışır, s. 223.

⁸¹¹ Özyakışır, s. 223; Aydoğdu/ Kahveci, s. 601. Böyle bu sonucun, davacının sonraki kira dönemindeki şartlara göre kira bedeli tespitini talep hakkını elinden aldığı yönünde bkz. Aydın, BÜHFD, s. 184.

⁸¹² Yavuz, Kira Hukuku, s. 761; Yargıtay 3. HD. T. 18.04.2017, E. 2017/3405, K. 2017/5402, akd. Ruhi/ Ruhi, s. 162-163.

⁸¹³ Aydın, BÜHFD, s. 184.

⁸¹⁴ Zevkliler/ Gökyayla, s. 261.

Bu bağlamda, açılacak olan kira bedeli tespit davası neticesinde alınacak kararın zaman bakımından etkisi, kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir hüküm bulunup bulunmadığına göre bir ayırım yapılarak incelenecektir.

3.2.1.1. Kira Sözleşmesinde Artış Hükümünün Bulunmaması

TBK m. 345. f. 2 uyarınca, yeni kira dönemine uygulanmak üzere açılan kira bedeli tespit davası sonucunda tespit edilecek kira bedelinin, bu yeni kira dönemi başından itibaren uygulanabilmesi bazı şartlara tabi kılınmıştır. Bu düzenlemenin, kira sözleşmesinde artışa ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulama alanı bulacağı, TBK m. 345 f. 3'ün açıkça artışına ilişkin bir hüküm bulunması durumunda uygulanacak kuralı düzenlemiş olmasından anlaşılmaktadır⁸¹⁵.

Kiracının, yeni kira dönemi içerisinde açılmış bir dava sonucunda tespit edilen kira bedelinden bu yeni kira döneminin başından itibaren sorumlu tutulabilmesi için, kiraya veren tarafından bu davanın ya yeni kira döneminin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılmış olması gerekmekte ya da aynı süreye uyularak yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bir bildirimde bulunulması gerekmektedir⁸¹⁶. Bu sürelere uyulması halinde, açılan kira bedeli tespit davası sonucunda alınan karar geriye etkili olarak sonuç doğuracaktır⁸¹⁷. Ancak belirtmek gerekir ki, TBK m. 345 f. 2'nin ifadesinden de anlaşıldığı üzere, yazılı bildirim yolunun tercih edilmesi halinde, geriye etkili sonucun elde edilebilmesi için tespiti istenen yeni kira döneminin sonuna kadar kira bedeli tespit davasının açılmış olması şarttır. Dava yeni kira dönemini takip eden dönem açılırsa, alınacak kararın söz konusu takip eden dönem bakımından geriye etkili olması hususunda bu ihtarın etkisi kalmayacaktır⁸¹⁸. Süre ise, otuz gün olarak

⁸¹⁵ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 79, dn. 193.

⁸¹⁶ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 345; Kırmızı, s. 445.

⁸¹⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 156.

⁸¹⁸ Aydın, BÜHFD, s. 179.

belirtildiği için, ilgili ayın otuz günden kısa veya uzun olduğuna bakılmaksızın gün hesabı yapılması gerekecektir⁸¹⁹.

Bir örnek ile ifade etmek gerekir ise, 01.01.2022 tarihli bir yıllık kira sözleşmesinde, yeni kira dönemi 01.01.2023-31.12.2023 olacak ve bu süre içerisinde bir kira bedeli tespit davası açılabilir, ancak dava neticesinde alınacak kararın 01.01.2023 tarihi itibarıyla uygulanabilmesi için bir önceki paragrafta belirtilen şartlardan birinin mevcut olması, diğer bir ifadeyle yeni kira döneminin başlangıcından en az otuz gün öncesinden dava açılması veya yazılı bildirimde bulunulması gerekmektedir. Bu durumda, 30.11.2022 tarihinden daha geç bir tarihte dava açılır veya yazılı bildirimde bulunulur ise, dava sonucu tespit edilecek kira bedeli, talep edilen değil bir sonraki kira dönemi olan 01.01.2024-31.12.2024 tarihleri için uygulanabilecektir⁸²⁰. Aynı şekilde, süreye uygun yazılı bildirim yapılmasına rağmen yeni kira döneminin sonuna kadar, yani 31.12.2023 tarihine kadar kira bedeli tespit davası açılmaz fakat sonraki bir tarihte (örneğin 02.01.2024 tarihinde açılır ise, yeni dönemin sonuna kadar davanın açılmış olması şartı sağlanmayacağından gönderilen bildirim işlevsiz kalacak ve tespit edilecek kira bedeli, davanın açıldığı kira dönemini takip eden bir sonraki kira dönemi için, yani 01.01.2025-31.12.2025 kira dönemi için geçerli olacaktır⁸²¹. Bu şekilde yazılı bildirimin geçerliliği ortadan kalkmaktadır⁸²².

Öte yandan, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından rayiç kira bedelinin tespiti davasının açılabilmesi için de bu davanın açılacağı zamanlar bakımından belirtilen sürelerle uyulması gerekmektedir⁸²³. Örneğin sekiz yıl süre ile yapılmış bir kira sözleşmesinde beşinci yılın sonunda altıncı kira yılına (yani yeni kira yılına) uygulanacak rayiç kira bedelinin tespiti davası açılacak ise, ya beşinci yılın sona ereceği tarihten en az otuz önce bu dava açılmalı ya da yine belirtilen süreye uygun olarak kira bedelinin artırılacağı yönünde kiracıya bir

⁸¹⁹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 345; Aydın, BÜHFD, s. 179.

⁸²⁰ Aynı yönde bkz. Özyakışır, s. 224.

⁸²¹ Özyakışır, s. 225, dn. 883.

⁸²² Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 502.

⁸²³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 157, dn. 498.

bildirim yapılarak altıncı kira yılının sonuna kadar bu dava açılmalıdır, böylece tespit edilecek rayiç kira bedeli altıncı kira yılının başından itibaren geçerli olabilecektir. Ancak doktrinde bir görüşe göre, beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde, kiracı kural olarak zaten kararlaştırılan sözleşme süresinin sonuna kadar bağlı olduğu ve kural olarak süresinden önce sözleşmeyi feshedemeyeceği için, -bildirimin pratik işlevi olan süre sona ermeden on beş gün önceden sona erme bildiriminde bulunamayacağından- ilgili beş yılın sonunda kira bedelinin tespiti davası açılırken bu süreler dikkate alınarak işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır⁸²⁴.

Kira bedeli tespit davasının yeni kira döneminin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılmış olması şartına ilişkin olarak belirtmek gerekir ki, TBK'nın hükümet tasarısında belirtilen otuz günlük sürenin öncesinde dava dilekçesinin kiracıya tebliğ edilmesi şartı aranırken Adalet Komisyonu tasarısında bu şart kaldırılarak belirtilen süre öncesinde davanın açılmış olması yeterli görülmüş ve hüküm bu şekilde yürürlüğe girmiştir⁸²⁵. Bu durumda, TBK m. 345 f. 2 uyarınca, belirtilen süreye uygun olarak kira bedeli tespit davasının açılması yeterli olup kiracıya başta dava dilekçesinin tebliğ edilmesi olmak üzere dava açıldığı hususunda herhangi bir bildirim yapılması şartı aranmamaktadır. Bu durumda, dava dilekçesinin tebliğinde meydana gelecek gecikmelere kiracı katlanmakla yükümlü olacaktır, dolayısıyla geç tebliğ nedeniyle kira süresinin bitiminden önce on beş günlük fesih süresini kaçıran kiracı, yeni dönem ve yeni dönem için belirlenecek kira bedeli ile bağlı olacaktır ki bu da kiracının korunması ilkesine uygun düşmemektedir⁸²⁶. Bu kapsamda, dava dilekçesinin tebliğ şartının aranacağı görüşü savunulmaktadır⁸²⁷.

İfade etmekte fayda bulunmaktadır ki, GKHK dönemi uygulamasında, bu davanın her zaman açılabilmesi kabul edilse de yapılacak tespitin ilgili yeni kira döneminin başından itibaren etkili olabilmesi için, dava dilekçesinin veya artışa

⁸²⁴ Aydın, BÜHFD, s. 191-192; Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2059.

⁸²⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 156; Kırmızı, s. 445-446.

⁸²⁶ Aydın, BÜHFD, s. 179-180.

⁸²⁷ Zevkliler/ Gökyayla, s. 261; Aydın, BÜHFD, s. 180; Özer, YÜHFD, s. 1028.

ilişkin ihtarın, kira döneminin sona ermesinden en az on beş gün öncesinde kiracının eline geçmesi şartı aranıyordu⁸²⁸. Ayrıca, kiracının kira sözleşmesini feshedebilme hakkını kullanıp kullanmayacağına karar verebilmesi adına, düşünme süresi olarak bu sürenin on beş günden fazla olması gerektiği, ancak ne kadar fazla olacağının kiracının ve kiralanan yerin özellikleri dikkate alınarak hâkim tarafından takdir edilmesi gerektiği kabul edilmişti⁸²⁹.

TBK döneminde ise, bu süre otuz gün olarak belirlenerek yasal bir zemine oturtulmuştur ve hâkimin takdirinde olmaktan çıkarılmıştır⁸³⁰. Bu otuz günlük süre, kiracının düşünme süresidir; bu şekilde kiracı kira bedelinin artışına ilişkin talebi öğrendikten sonra, talebi uygun bulmuyorsa TBK m. 347 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanabileceği süreye sahip olacaktır⁸³¹. TBK m. 345 hükmü temelinde GKHK dönemindeki Yargıtay içtihatlarında kabul edilen esasları kabul etse de dava dilekçesinin tebliğ tarihi yerine dava açılma tarihini kabul etmesi ve sürenin otuz gün olarak belirlenmesi açısından bu esaslardan ayrılmaktadır⁸³².

Dava açılmaksızın kira döneminin sona ermesinden en geç otuz gün önce kiracıya yapılacak yazılı bildirimle ilişkin olarak belirtmek gerekir ki, düzenlemenin ifadesinden anlaşıldığı üzere alınacak kira bedeli tespit kararının yeni kira döneminin başından itibaren uygulanabilmesi için, davanın yeni kira dönemi öncesinde açılması şart değildir⁸³³. Yasal süresi içerisinde yapılan yazılı bildirim, dava açma süresini kesmiştir ve bu kapsamda yeni kira döneminin bitimine kadar dava açılması mümkündür⁸³⁴. Bu yazılı bildirimin, taahhütlü mektup veya noter kanalı gibi herhangi bir vasıta ile yapılabileceğini belirlemek gerekir⁸³⁵. Elbette ispat

⁸²⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 156; Aydın, BÜHFD, s. 171-172. Ayrıca bu husus Adalet Komisyonu'nun değişiklik gerekçesinde yer almaktadır, bunun için bkz. Çevrimiçi: <http://www.ilhanhelvevacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-345> (E.T. 21.05.2023).

⁸²⁹ YİBK, T. 21.11.1966, E. 1966/19, K. 1966/10, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁸³⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 601; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 157.

⁸³¹ Aydoğdu/ Kahveci, s. 602; Özyakışır, s. 224, dn. 831.

⁸³² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 79; Öncü, İBD, s. 342.

⁸³³ Özyakışır, s. 224.

⁸³⁴ Aydemir, s. 276.

⁸³⁵ Kırmızı, s. 446.

kolaylığı bakımından noter kanalının tercih edilmesi daha sağlıklı olacaktır, ancak söz konusu bildirim için bir şekil şartı aranmadığından bu bildirimin örneğin kiracının e-posta adresine iletecek bir e-posta ile yapılabileceği de kabul edilmelidir.

Bu durum bakımından, söz konusu bildirimin öngörülen süre içerisinde kiracıya ulaşmasının şart olup olmadığı değerlendirilebilecektir. Doktrinde bir görüş, kanun koyucunun davanın açılması durumunda dava dilekçesinin kiracıya tebliğ şartını kaldırmış olduğu dikkate alındığında, belirtilen süreye uygun olarak bildirimin gönderilmiş olmasının yeterli sayılacağını, ayrıca süreye uygun olarak tebliğ şartının aranmasına gerek olmadığını belirtmektedir⁸³⁶. Çoğunluk görüşüne göre ise, bildirimle ilişkin sürenin, yazılı bildirimin kiracıya gönderildiği değil tebliğ edildiği süre şeklinde dikkate alınması gerekmektedir⁸³⁷.

Bu kapsamda, 21.11.1966 Tarihli ve 19/10 Sayılı YİBK uyarınca ilgili bildirimin kiracıya tebliğ edilmesinin arandığı dikkate alındığında, ikinci görüşün kabulü daha isabetli görünse de kanun koyucunun davayı açan taraf bakımından geç tebligatlar dolayısıyla oluşabilecek mağduriyetin önlenmesi amacıyla dava dilekçesinin tebliğ şartını kaldırdığı dikkate alınarak, aynı geç tebligat sorunları yazılı bildirim durumunda da oluşabileceğinden, esasen her iki durumda korunması gereken menfaatler aynı olduğu için yazılı bildirimin belirtilen süre içerisinde gönderilmiş olası yeterli sayılmalıdır. Bununla birlikte, kiracının korunması ilkesi ile ters düşen bu sonuç, dava dilekçesinin tebliğ şartının aranmaması durumunda olduğu gibi eleştirilebilecektir.

⁸³⁶ Kırmızı, s. 446.

⁸³⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 79; Aydoğdu/ Kahveci, s. 601; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 156; İncoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 540; Özyakışır, s. 225. Yargıtay TBK sonrası bir kararında dava dilekçesinin ve ihtarin tebliğ edilmesi gerektiğini belirtmiştir, bkz. Yargıtay 6. HD. T. 18.01.2016, E. 2015/1442, K. 2016/37, akd. Mustafa Kılıçoğlu, Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarılma Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti-Açıklama-Yorum), 5. Baskı, Platon Hukuk Yayınevi, İstanbul 2022, s. 716-717.

3.2.1.2. Kira Sözleşmesinde Artış Hükümünün Bulunması

TBK m. 345 f. 3, kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir hüküm bulunması halinde, açılacak kira bedeli tespit davası sonucunda alınacak kararın zaman bakımından uygulanmasına ilişkin özel bir kural getirmektedir. Bu kapsamda, TBK m. 345 f. 2’de öngörüldüğünün aksine, yeni kira dönemi içerisinde açılacak kira bedeli tespiti davasının sonucunda alınacak kararın bu yeni dönemin başından itibaren etkili olabilmesi için otuz gün önceden davanın açılmış olması veya yazılı bir bildirim yapılmış olması gerekmemektedir⁸³⁸. Bu şartların aranmamasının nedeni, kiracının yeni kira döneminde artış yapılacağına sözleşmedeki hüküm dolayısıyla farkında olması ve bu kapsamda TBK m. 347’de belirtilen on beş günlük bildirim süresine uygun olarak kira sözleşmesini sona erdirip erdirmeyeceğine karar verebilmesidir⁸³⁹. Bu durumda, mahkeme tarafından tespit edilen kira bedelinin yeni kira dönemi başından itibaren etkili olabilmesi için tek şart, davanın artırım talebine konu ilgili bu kira dönemi sonuna kadar açılmış olmasıdır⁸⁴⁰. Bu hüküm, GKHK dönemindeki Yargıtay uygulamasının da bir yansımasıdır⁸⁴¹.

Bu kapsamda örneğin, 03.03.2022 tarihli bir yıllık ve kira bedeline ilişkin artış hükmü içeren bir kira sözleşmesi için 03.03.2023 itibariyle başlayacak yeni kira dönemine uygulanacak kira bedelinin tespiti talep ediliyor ise, buna ilişkin davanın bu kira döneminin sona erme tarihi olan 02.03.2024 tarihine kadar açılmış olması gerekecektir, bu şekilde açılan bir dava sonucunda alınacak karar 03.03.2023 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere geçmişe etkili olarak uygulanabilecektir. Ancak çalışmanın 3.1. başlığı altında bahsedildiği üzere, kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir hüküm var ise, artış kendiliğinden gerçekleşeceği ve artış sonucunda belirlenecek kira bedeli belli olduğu için, TBK m. 345 uyarınca kira bedeli tespit davasının açılmasına gerek olmayacaktır. Bu

⁸³⁸ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 345; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 157; Özyakışır, s. 225.

⁸³⁹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 158.

⁸⁴⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 345; İncoğlu/ Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 541; Zevkliler/ Gökyayla, s. 263.

⁸⁴¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81; İncoğlu, Sempozyum, s. 260; Aydemir, s. 276.

kapsamda, bu hükmün esasen hangi durumlarda uygulanabileceğine açıklık getirmek gerekmektedir.

Doktrinde bir görüşe göre⁸⁴², bu düzenleme ile ifade edilmek istenen, kira sözleşmesinde artışın yapılmasına ilişkin bir hüküm bulunmakla birlikte bu hükmün artış oranı içermemesi halidir. Bu durumda, kira sözleşmesi kurulurken, yeni dönemler için artış yapılacağı belirtilerek kiracıya bu konuda genel ve götürü bir ihtar yapılmıştır. Bu bağlamda, kira sözleşmesinde artışa ilişkin hüküm olsa dahi artış oranı veya miktarının belirtilmediği durumda, kiraya verenin tek taraflı olarak artışı uygulayıp yeni dönem kira bedelini belirleyemeyeceğini; aksi halde bu şekilde belirlenen kira bedeli ile kiracının bağlı olmayacağını ve kiraya verenin bu şekilde belirlediği bedel üzerinden kira alacağı talep edemeyeceğini ifade etmek gerekir⁸⁴³. Doktrinde bir başka görüşe⁸⁴⁴ de bu düzenleme kira sözleşmesinde kira artışına ilişkin bir hüküm bulunmasına rağmen artışa ilişkin oran veya miktarın belirtilmediği durumda uygulama alanı bulacaktır ancak bu düzenleme artışa ilişkin oran veya miktarın belirtildiği hallerde de uygulanabilecektir.

Doktrinde diğer görüşe göre⁸⁴⁵, kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir düzenleme var ise, artış belli olduğu için kira bedelinin tespiti davası açılması gündeme gelmeyecek ve artışa uygun yapılmayan kira ödemesi bakımından, kiraya veren kiracının temerrüdü dolayısıyla icra takibi başlatabilecek veya şartlarına uyararak tahliye davası açabilecektir. Bu yazara göre⁸⁴⁶, bu

⁸⁴² Özen, Yavuz’a Armağan, s. 2062. GKHK döneminde de Yargıtay, artış hükmünü yeterli saymakta ve hükümde artış oranı veya miktarının belirtilmiş olmasını aramamaktaydı; örneğin “mazot ve çimento fiyatına ve değişen şartlara göre kira parasında artış yapılması” şeklindeki sözleşme hükmünün ihtar şartının önemini ortadan kaldırdığı yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 03.07.2003, E. 2003/8639, K. 2003/8603, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023), akd. İnceoğlu/ Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 541, dn. 58. Yine, 01.12.2003 başlangıç tarihli bir yıllık bir kira sözleşmesinde, 01.12.2004 tarihinden itibaren her kira döneminin başında kira bedelinin DİE’ce tespit edilen Tüketici Fiyat Endeksine göre atırılarak ödeneceği ve üçüncü yılın sonunda tarafların o günün şartlara ve emsallere göre yeni bir kira sözleşmesi yapacağı belirtildiğinden, kira sözleşmesinde artış iradesini yansıtan bir artış şartının bulunduğu ve ihtara gerek olmadığı yönünde bkz. Yargıtay 6. HD. T. 27.05.2014, E. 2014/5693, K. 2014/6868, www.lib.kazanci.com.tr, (E. T. 21.05.2023).

⁸⁴³ Özyakışır, s. 228.

⁸⁴⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 80, d. 195.

⁸⁴⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 158.

⁸⁴⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 158, dn. 504.

düzenlemenin uygulama alanı bulması için, kira sözleşmesindeki kira artışını düzenleyen hükümde artış oranının da gösterilmiş olması gerekmektedir, bu durum kiracının kira sözleşmesinin sonucu hakkında sağlıklı karar verebilmesi için gereklidir. Dolayısıyla TBK m. 345 f. 3'ün uygulama alanını esasen, kira sözleşmesinde bir artış hükmü olsa dahi TBK m. 344. f. 3 uyarınca açılacak rayiç kira bedelinin tespiti davası oluşturmaktadır. Bu durumda, kira sözleşmesinde kira artış hükmü var ise, rayiç kira bedeli tespiti davası kapsamında yeni kira döneminin başlamasından otuz gün önce dava açılması veya artışa ilişkin yazılı bildirimde bulunulması şartı aranmayacaktır⁸⁴⁷.

Gerçekten de bu düzenlemenin TBK m. 345. f. 2'deki şartları aramamasının nedeni, kiracının yeni kira dönemine uygulanacak kira bedelinin ne olacağını bilerek kira sözleşmesine devam edip etmeyeceğine karar verebilecek durumda olmasıdır, bu kapsamda bu düzenlemenin uygulama alanı bulabilmesi için yeni döneme uygulanacak kira bedelinin kiracı tarafından biliniyor olması gerekmektedir, bu bakımdan son görüş daha isabetli görünmektedir.

Bu kapsamda tartışılmış bir başka konu da kira sözleşmesinde artış hükmünün yer almasına rağmen kiracının eski kira dönemi için uygulanan kira bedelini, yeni kira döneminde aynı şekilde ödemeye devam etmesi ve kiraya vereninin de bu ödemeyi herhangi bir çekince ileri sürmeksizin kabul etmiş olmasıdır. Bu tartışma, kiracının kararlaştırılan artış oranından daha düşük bir artış uygulayarak ödeme yapması halinde de gündeme gelecektir. Böyle bir durumda, artışa uygun olmayan kira bedelini çekincesiz olarak kabul eden kiraya veren ile kiracı arasında, zımni olarak yeni bir anlaşma yapıldığı şeklinde bir yorum yapılabilecektir⁸⁴⁸.

Bu yorum karşısında, bu şekilde ödeme yapılan yeni kira dönemi için kira bedelinin tespiti davası açılıp açılmayacağı tartışılmıştır. Doktrinde bir görüşe⁸⁴⁹ göre, artışa uygun olmayan kira bedelini herhangi bir çekince ileri sürmeksizin

⁸⁴⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 158-159.

⁸⁴⁸ Özyakışır, s. 226.

⁸⁴⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81.

elden teslim alan kiraya veren, kira bedeli tespit davası açma hakkını kaybedecektir. Bununla birlikte, söz konusu kira bedeli kiraya verenin banka hesabına gönderiliyorsa, kiraya veren herhangi bir çekince ileri sürmeden bu bedeli banka hesabından almış olsa dahi kira bedeli tespit davası açma hakkına sahip olacaktır⁸⁵⁰.

Doktrinde diğer bir görüş⁸⁵¹ ise, TBK m. 345 f. 1’de yer alan kira bedeli tespit davasının her zaman açılabilceği kuralı karşısında, kiraya verenin artışı uygun olmayan kira bedelini kabul ederken herhangi bir çekince ileri sürmemesi ve kira bedeli tespit davası açmaması, taraflar arasında zımni bir anlaşmanın yapıldığı şeklinde yorumlanmamalıdır. Aynı doğrultuda, zımni anlaşmanın varlığı kabul edilir ise, TBK m. 345’in zaten açılan kira bedeli tespit davasının ilgili yeni kira döneminin başından itibaren geçerli sayılabilmesi için önemli bir zaman kısıtlaması getirdiği ve bunun dışında bir kısıtlama getirmenin hükmün sözüne ve amacına uygun olmadığı ifade edilmiştir⁸⁵². Bununla birlikte, artışı uygun olmayan kira bedelinin çekincesiz olarak ve dava açılmaksızın aylarca kabul edilmesi, zımni anlaşmanın varlığı şeklinde yorumlanarak zımni kabul görüşünün haklı çıkmasına neden olabilecektir⁸⁵³. Yoksa, birkaç ay ödemenin bu şekilde artışı aykırı şekilde çekincesiz olarak alınmış olması, taraflar arasında zımni bir anlaşma yapıldığı sonucunu doğurmayacaktır⁸⁵⁴.

Bu kapsamda belirtmek gerekir ki, bu görüşlerin oluşmasında Yargıtay kararları etkili olmuştur⁸⁵⁵. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK)⁸⁵⁶, kira

⁸⁵⁰ Bu görüşün, banka aracılığıyla yapılan ödemelerde davacı alacaklının çekince ileri sürmesinin mümkün olmadığına yönelik Yargıtay kararları [örneğin, Yargıtay 8. HD. T. 03.02.2017, E. 2017/445 K. 2017/1050, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023)] ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin bkz. Özyakışır, s. 226, dn. 839.

⁸⁵¹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 159. Benzer şekilde, yeni kira döneminde kiracı tarafından sözleşmeye uygun artış yapılmaksızın ödenen kira bedelini herhangi bir çekince ileri sürmeksizin kabul eden kiraya verenin, eksik kısımlar bakımından ifa davası açmasına bir engel bulunmadığı yönünde bkz. Özen, Yavuz’a Armağan, s. 2050.

⁸⁵² İncoğlu/ Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 542.

⁸⁵³ İncoğlu/ Baş, Şener Akyol’a Armağan, s. 542, dn. 61.

⁸⁵⁴ Aydın, BÜHFD, s. 187.

⁸⁵⁵ Örneğin, uzun süre eksik ödenen kira bedelini çekincesiz olarak kabul eden kiraya veren ile kiracı arasında, bu şekilde kabul edilen aylık bedel üzerinden zımni bir sözleşme kurulduğu yönünde bkz. Yargıtay 6. HD. T. 08.03.2004, E. 2004/1341, K. 2004/1492, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023), akd. İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 159, dn. 507.

⁸⁵⁶ YHGK, T. 09.02.2005, E. 2005/3-23, K. 2005/48; YHGK, T. 08.12.2004, E. 2004/3-718, K. 2004/644, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023). Ayrıca, kira sözleşmesinde kira bedelinin her

sözleşmesinde artışa ilişkin bir hüküm bulunması halinde, kiraya verenin yeni kira dönemi içinde kira bedelinin tespiti davası açma hakkının mevcut olduğunu, bu yeni döneme ilişkin artışa uygun olmayan kira bedeli ödemelerini çekincesiz olarak kabul etmiş olmasının doğmuş ve mevcut olan kira bedeli tespiti davasını açma hakkını ortadan kaldırmayacağını ve ayrıca bu durumun, taraflar arasında bu şartlarla yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğu anlamına gelmediğini kabul etmektedir. Kira bedeli tespit davasının açılması hakkı sınırlandırılmayacak şekilde peşin bir yorum yapılmamalı ve söz konusu kabulün zımni bir anlaşma niteliğinde sayılıp sayılmayacağı her somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir.

3.2.2. Kararın Hukuki Sonuçları

Kira bedeli tespit davası kamu düzeni ile ilgili bir davadır ve bu nedenle hâkim, ilgili mevzuat hükümleri, içtihadı birleştirme kararları ile Yargıtay içtihatları kapsamında belirlenen yönetime uygun olarak karar verecektir⁸⁵⁷.

Kira bedelinin tespiti davasında, mahkeme tarafların iddia ve savunmaları ile bağlı olup talep edilenden fazlasına hükmedemeyecektir⁸⁵⁸. Kira bedeli tespit davası sonucunda verilen mahkeme kararının kesinleşmesi ile birlikte, kira farkı alacağı muaccel hale gelecektir; böylece temerrüt ihtarına gerek kalmaksızın kararın kesinleştiği tarihten itibaren temerrüt faizi işleyecektir⁸⁵⁹. Kira bedeli tespit davası sonucunda ortaya çıkacak kira farkı alacağı bakımından, HMK m. 367

yıl arttırılacağı şartı bulunduğu durumda kiraya verenin, ihtara gerek olmaksızın yeni dönem içinde kira bedelinin tespitini mahkemeden talep edebileceği ve kiraya verenin o dönemde kira bedelini almış olmasının dava hakkını kaybetmesine neden olmayacağı yönünde bkz. YHGK T. 21.10.1992, E. 1992/3-479, K. 1992/616, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023), akd. İncoğlu/ Baş, Şener Akyol'a Armağan, s. 542, dn. 60.

⁸⁵⁷ YHGK, T. 26.02.2014, E. 2013/3-633, K. 2014/154, akd. Kılıçoğlu, Tespit Davaları, s. 686-688.

⁸⁵⁸ Yavuz, Kira Hukuku, s. 749.

⁸⁵⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 156, dn. 497; Kırmızı, s. 446; Aydoğdu/ Kahveci, s. 453; YHGK, T. 31.01.1996, E. 1995/3-942, K. 1996/3, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023). Ancak kira bedeli tespit kararındaki bedelin muaccel olduğunu kabul etmek için sözleşmedeki vade kurallarına bakmak gerekebilir, bu yönde bkz. Özyakışır, s. 205. Bu durumda, temerrüt faizinin işlemesi için sözleşmedeki kuralların dikkate alınması gerekecektir. Aynı yönde bkz. Arpacı, Kira, s. 53-54.

uyarınca genel alacak davaları sonucunda verilen kararın kesinleşmeden icraya konulabilmesine ilişkin kural uygulanmayacaktır⁸⁶⁰.

Kira farkı alacağı için, mahkeme kararı kesinleşmedikçe TBK m. 315 uyarınca kiracının temerrüdü ve TBK m. 352 f. 2 uyarınca kiracının tahliyesi yoluna başvurulması söz konusu olmayacaktır⁸⁶¹. Aynı şekilde, bu karar kesinleşinceye kadar, eski kira bedelinin ödenmeye devam etmesi dolayısıyla kiracının temerrüde düştüğünden bahsedilemeyecektir⁸⁶². Mahkeme kararı kesinleşmeden gönderilen ihtarlı ödeme emri, kiracıyı temerrüde düşürmek bakımından hükümsüz olacaktır⁸⁶³.

Bu durumda, kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma var ise, kiracının dava süresince bu anlaşmaya uygun artış yapılarak kira bedelinin ödenmesi gerekecektir⁸⁶⁴. Kira tespit davası süresince mevcut kira bedelini sözleşme şartlarına uygun olarak ödemeyen kiracıya karşı TBK m. 315 uyarınca temerrüt hükümlerine başvurulabilecektir⁸⁶⁵.

Belirtmek gerekir ki, açılan dava sonucunda tespit edilecek kira bedelinin hangi andan itibaren uygulanacağını mahkeme hükmünde yer alması, bu hususun mahkemeden talep edilmiş olmasına bağlıdır, bu talep dava dilekçesinde ya da duruşma sırasında belirtilebilecektir⁸⁶⁶. Böyle bir talep olmaz ise, hâkim kararında yeni kira bedelinin uygulanacağı tarihi belirtmeyebilir ve bu durumda yeni kira bedelinin başlangıcı TBK m. 345’de belirtilen esaslara göre belirlenecektir⁸⁶⁷.

⁸⁶⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 453.

⁸⁶¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81; Kırmızı, 446.

⁸⁶² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 154.

⁸⁶³ Aydın, BÜHFD, s. 175.

⁸⁶⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. I, s. 291.

⁸⁶⁵ Aydoğdu/ Kahveci, s. 453.

⁸⁶⁶ Özyakışır, s. 223, dn. 829. Yargıtay 3. HD. T. 21.03.2019, E. 2017/6354, K. 2019/2415, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023): “...Kabule göre de, davacı dava dilekçesinde kira bedelinin 01.10.2015 tarihinden itibaren belirlenmesini talep ettiğinden, Mahkemece taleple bağlı kalınarak, 01.10.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken, dava tarihinden itibaren tespit yapılmış olması da doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir...”

⁸⁶⁷ Arpacı, Kira, s. 44. Böyle bir talep yok ise, hâkimin öncelikle davacıya hangi tarihten itibaren ne kadar kira bedeli tespitine karar verilmesini istediğini açıklaması gerektiği yönünde bkz. Yargıtay 6. HD. T. 03.03.2014, E. 2014/1765, K. 2014/2348, akd. Ceran, Kira Sözleşmeleri, s. 903-904.

Öte yandan, KDV ödenmesini gerektiren bir olayda, YHGK tarafından, kira bedeli tespit davası kapsamında hesaplanacak kira bedelinin KDV dahil hesaplanıp hesaplanmayacağı konusu karara bağlanmıştır. Bu kapsamda, KDV'yi ödeme yükümlüsünün ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kiraya veren olduğu, sözleşme ile bu yükümlülüğün kiracıya yükletilmesinin kira bedeli tespit davası gibi kamu düzeninden olan bir davada mahkeme tarafından dikkate alınmaması gerektiği ve dolayısıyla mahkemenin tarafların belirlediği yönteme bağlı kalmaksızın kira bedelini KDV dahil olarak hesaplaması gerektiği yönünde bir karar verilmiştir⁸⁶⁸. Benzer bir YHGK kararında göre, kiracının kira bedelinden stopaj kesintisi yaparak vergi dairesine yatırması ilgili vergi mevzuatından kaynaklanan bir yükümlülüktür ve stopaj kesintisinin kira bedeli tespit kararına konu olması kamu hukuku ve özel hukuk arasındaki uygulama farklılıklarından dolayı çelişkiler doğurabilecektir, bu nedenle kira bedelinin, stopaj kesintisi gibi vergisel kesintiler dikkate alınmaksızın tespit edilmesi gerektiği belirtilmiştir⁸⁶⁹.

Yine YHGK'nın yakın tarihli bir kararında⁸⁷⁰, kira bedeli tespit davası sonucunda hâkim, ileriye dönük bir yıl için uygulanacak kira bedelini belirleyerek kira sözleşmesinde yer alan kira bedelini değiştirmektedir, davanın bu niteliğinin bir gereği olarak kira bedelinin tespitine ilişkin talep bölünemez ve kira bedelinin davacı tarafından tek seferde açık ve net olarak istenmesi gerekmektedir. Davacı, kira bedelinin tespitini talep ettiği dönem için, kiralanan yerin bulunduğu yer, çevre ve ekonomik koşullardaki değişiklik gibi etkenleri dikkate alarak bir talep miktarı belirlemiştir ve bu talep davacının iradesini ve sözleşmeden beklediği faydayı yansıtmaktadır, dolayısıyla alınan bilirkişi raporuna istinaden talep artırılmayacaktır⁸⁷¹. Bu kapsamda, kira bedelinin tespiti davalarında fazlaya ilişkin hakların saklı tutulduğuna ilişkin bir beyanda bulunulamayacak ve talep ıslah edilemeyecektir.

⁸⁶⁸ YHGK, T. 31.05.2006, E. 2006/3-311, K. 2006/324, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁸⁶⁹ YHGK, T. 09.03.1994, E. 1993/3-946, K. 1994/130, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁸⁷⁰ YHGK, T. 16.03.2021, E. 2017/6-2792, K. 2021/267, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

⁸⁷¹ Yargıtay 3. HD. T. 21.03.2019, E. 2017/6354, K. 2019/2415, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023)

Kira bedeli tespit kararının alınmış olması, bu kararın ilamlı icraya konularak icra edilmesi ve kira bedelinin talep edilmesi hakkını doğurmayacaktır; kira bedeli muaccel olduğunda talep edilebilecek ve kira bedelinin muaccel olup olmadığını tespit etmek için kira sözleşmesine bakmak gerekecektir⁸⁷². Kira bedeli muaccel olmasına rağmen ödenmez ise, bu kez bir eda davası ile ödenmesi talep edilecek ve kira bedeli tespit davasında alınan karar, bu eda davası bakımından kesin delil niteliğinde olacaktır⁸⁷³.

3.3. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DURUMU

Öncelikle belirtmek gerekir ki, taraflar kira sözleşmesini belirsiz süreli olarak yapmış ve her yıl için kira bedeli artışına ilişkin artış oranı veya miktarı öngörmüş olabilir. Bu durumda, TBK m. 344 f. 1 dahilindeki endeks oranına uygun olarak artış gerçekleşecek ve teknik anlamda kira bedeli tespit davasının açılmasına ihtiyaç olmayacaktır⁸⁷⁴. Buna rağmen kiracının artışa uygun ödeme yapmaması halinde, kiraya veren tarafından kiracının temerrüdüne ilişkin TBK m. 315 hükmünün uygulanabileceğine ve eksik ifa dolayısıyla açılacak davanın niteliğine ilişkin tartışmaya, çalışmanın 3.1. başlığı altında yer verilmiştir. Bununla birlikte, belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde artışa ilişkin hüküm bulunmayan ihtimalde, TBK m. 345 uyarınca kira bedeli tespit davasının açılıp açılmayacağı konusuna doktrinde tartışılmıştır.

TBK m. 345, belirli süreli kira sözleşmeleri esas alınarak hazırlanmış olup belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından özel bir düzenleme getirmemiştir⁸⁷⁵. Bu durumda, belirli süreli bir kira sözleşmesinde artışa ilişkin hüküm bulunmayan ihtimalde, kira dönemi sona ermeden en geç otuz gün önce açılan dava veya yapılan bildirim ile artış gerçekleşeceğinden haberdar olan kiracı, bu süre içerisinde dilerse, TBK m. 347 uyarınca kira dönemi sona ermeden on beş gün önce yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilecek iken belirsiz süreli kira

⁸⁷² Özyakışır, s. 205.

⁸⁷³ Özyakışır, s. 205.

⁸⁷⁴ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2060.

⁸⁷⁵ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 159.

sözleşmesinde TBK m. 329 uyarınca yasal fesih dönemi ve bildirim sürelerine uyması gerekecektir⁸⁷⁶. Dolayısıyla, artıştan haberdar olan kiracı yasal sürelerle uygun bildirim yaparak ancak yeni kira dönemi içerisinde kira sözleşmesini sona erdirebilecektir, bu durumda kiracı yeni kira döneminde fesih tarihine kadar artışa göre belirlenen kira bedelini ödemek zorunda kalacaktır⁸⁷⁷.

Bir görüşe⁸⁷⁸ göre ise, kiraya verenin dava hakkı bakımından TBK m. 344 f. 2 ile m. 344 f. 3 hükümlerini ayrı ayrı değerlendirmiştir. Bu görüşe göre, bu hükümler uyarınca kira bedeli tespit davası açılabilmesi esasen, sözleşme süresinin belli olduğu ve buna bağlı olarak yasal uzamanın gerçekleştiği halde mümkündür. Buna göre, artış hükmü bulunmayan belirsiz süreli kira sözleşmesinde m. 344 f. 2 kapsamında kira bedeli tespit davası açılmayacaktır. Ancak beş yılın dolması ile birlikte altıncı kira yılına uygulanacak rayiç bedelin tespiti için TBK m. 344 f. 3 kapsamında dava açılabilir. Bu durumda kiracı kira bedeli tespit davası açıldıktan veya artışa ilişkin bildirim aldıktan sonra, sözleşme ile bağlı kalmak istemiyorsa en kısa süre içerisinde sözleşmeyi sona erdirdiğini beyan etmelidir. Kiracı fesih hakkını bu şekilde kullandığında ise kiraya veren bakımından TBK m. 344 f. 3 kapsamında bir rayiç kira bedeli tespiti davası açılmasına ihtiyaç olmayacaktır ve dava açılmış ise reddedilecektir. Bu nedenle kiraya verenin kiracıyı bu davayı açmadan önce haberdar etmeyi tercih etmesi yerinde olacaktır. Kiracı en kısa süre içerisinde fesih hakkını kullanmazsa, kiraya veren TBK m. 344 f. 3 uyarınca ilgili (altıncı) kira yılının başlangıcından itibaren geçerli olmak üzere rayiç kira bedelinin tespitini talep edebilecektir.

Ancak, TBK m. 329 kapsamında belirtilen yasal fesih dönemi ve bildirim sürelerinin uzun olduğu dikkate alındığında kiracı fesih hakkını kullanmak istese dahi mahkeme kararı fesih tarihinden önce alınır ise, yeni dönem başlangıcından fesih tarihine kadar geçecek süre için kiracı artış uygulanan kira bedelini ödemek

⁸⁷⁶ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 159-160.

⁸⁷⁷ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 160.

⁸⁷⁸ Özen, Yavuz'a Armağan, s. 2060-2061.

durumunda kalacaktır. Bu şekilde, kiracının korunması ilkesinden ayrılan bir sonuç karşısında kanun koyucunun özel bir düzenleme getirmesi daha isabetli olacaktır⁸⁷⁹.

3.4. KİRA BEDELİ TESPİT DAVASINA İLİŞKİN ÖZELLİKLER

3.4.1. Davanın Hukuki Niteliği

TBK m. 345 uyarınca açılacak kira bedeli tespit davasının hukuki niteliğinin olağan bir tespit davası mı yoksa inşai dava (yenilik doğuran dava) mı olduğu doktrinde tartışılmıştır⁸⁸⁰. Bu kapsamda öncelikle belirtmek gerekir ki, HMK m. 106 uyarınca, tespit davası kapsamında mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir. HMK m. 108 uyarınca ise, yenilik doğuran dava kapsamında, mahkemeden yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir.

Bir görüşe⁸⁸¹ göre, bu davada bir tespit hükmü verildiği için, davanın hukuki niteliği tespit davasıdır. Tespit davasının açılması için hukuki yararın bulunması bir şarttır ve kira bedelinin tespiti davasında kiraya verenin bu davayı açmakta kural olarak hukuki yararı mevcuttur⁸⁸².

Nitekim, 07.07.1965 Tarih ve 5/5 Sayılı YİBK uyarınca da bu davanın teknik anlamda bir tespit davası olduğu ifade edilmiştir. Bu YİBK kararı uyarınca, tespit davası, eda davasının öncüsü durumundadır ve tespit davasının amacı, henüz şartları oluşmadığı için açılmayan eda davası niteliğindeki kira alacağı davasına hazırlık yapılmasıdır. Bu kapsamda önemli olan aylık kira bedelinin ne kadar

⁸⁷⁹ Aydın, BÜHFD, s. 192.

⁸⁸⁰ Burada esasen, TBK m. 344 f. 2 ve f. 3 uyarınca açılacak tespit davalarının niteliğinden bahsedilmektedir, yoksa TBK m. 344 f. 1 uyarınca açılacak bir tespit davasında var olan artış uygulanacağı için davanın yenilik doğurucu nitelikte olduğundan bahsedilemeyecektir. TBK m. 344 f. 1 uyarınca açılacak davanın hukuki niteliğine ilişkin tartışmalara, çalışmanın 3.1. başlığı altında yer verilmiştir.

⁸⁸¹ Kuru/ Budak, s. 106; Baki Kuru/Burak Aydın, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 142; Ramazan Arslan/ Ejder Yılmaz/ Sema Taşpınar Ayvaz/ Emel Hanağası, Medeni Usul Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 315.

⁸⁸² Kuru/ Aydın, s. 141-142; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s. 317.

olduğunun tespit edilmesidir. Bu tespiti takiben ise kiracının temerrüdü ve eski kira bedellerinin talep edilmesi mümkün olacaktır. Aylık kira bedelinin ne kadar olacağı kesinleşince, çekişmesiz hale gelecek bedelin elde edilmiş olması ile tespit davasından beklenen amaç gerçekleşmiş olacaktır.

Bununla birlikte, 12.11.1979 Tarih ve 1/3 Sayılı YİBK⁸⁸³ uyarınca, kira tespit davasının niteliğinin yenilik doğuran davaya daha yakın olduğu ifade edilmiştir. Şöyle ki, bu YİBK uyarınca, kira tespit davası kapsamında verilen kararlar diğer tespit davalarında olduğu gibi hukuki bir ilişki tespit etmemektedir. Kira tespitinde hukuki sonuç hâkimin kararı ile meydana gelmekte ve bu şekilde yeni kira yılı için uygulanacak bedel unsuru belirli hale gelmektedir.

Ayrıca YHGK tarafından çok yakın tarihli verilen bir karar⁸⁸⁴, YİBGK kararı ile aynı yöndedir. Buna göre, kira tespit davası kendine özgü bir davadır. Bu davalarda yalnızca ilgili kira yılına uygulanacak kira bedelinin tespiti talep edilir ve davanın konusu bu talep ile sınırlıdır. Dava sonucunda hâkim, ilgili yıl için uygulanacak kira bedelini belirleyerek, kira sözleşmesinde yer alan kira bedelini vermiş olduğu karar ile değiştirmiş olur. Bu davalar sonunda verilen karar, yenilik doğuran davalar sonunda verilen kararlara yakın niteliktedir.

Doktrinde çoğunluk görüşe göre de kira tespit davasının, yenilik doğuran dava niteliğinde olduğu kabul edilmektedir⁸⁸⁵. Yenilik doğuran davalarda, tespit davalarında olduğu gibi hukuki yararın ispatına gerek bulunmamaktadır⁸⁸⁶. Burada talep edilen konuda bir varlık ya da yokluk tespiti yapılmayıp mevcut olan hukuki

⁸⁸³ YİBGK, T. 12.11.1979, E. 1979/1, K. 1979/3, www.lexpera.com (E.T. 21.05.2023), akd. Elif Irmak Büyük, Medeni Usul Hukukunda İnşai Hüküm, Doktora Tezi, T.C. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2020, s. 137

⁸⁸⁴ YHGK, T. 16.03.2021, E. 2017/6-2792, K. 2021/267, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023)

⁸⁸⁵ Seçkin Topuz/ Gökçen Topuz, “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2, Y. 2008, s. 74-89, s. 86; Hakan Pekcanitez/ Oğuz Atalay/ Muhammet Özekeş, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 10. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 221; Arpacı, Kira, s. 54; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 345; Ali Cem Budak/ Varol Karaaslan, Medeni Usul Hukuku, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s. 156. Ayrıca, kira bedeli tespit davası neticesinde verilen hükmün geçmiş dönem kira bedeli farkları konusunda aynı zamanda bir eda hükmü içerdiği yönünde bkz. Budak/ Karaaslan, s. 156.

⁸⁸⁶ Pekcanitez/ Atalay/ Özekeş, s. 222.

ilişki çerçevesinde belirlenmiş olan kira bedeli değiştirilmektedir, bu durum asli edimlere hâkim tarafından müdahale edilememesinin bir istisnasını oluşturmaktadır⁸⁸⁷. Açılan kira tespit davası sonucunda, kira sözleşmesi kapsamında belirlenmiş olan kira bedeli mahkeme kararı ile değiştiği ve kira bedelinin ne kadar olacağı mahkeme kararının kesinleşmesiyle ortaya çıktığı için, bu karar yenilik doğurucu nitelik taşıyacaktır⁸⁸⁸.

Son olarak, kira bedelini tespit davasının ifadesinden kaynaklı olarak bir tespit davası gibi algılandığı, ancak bu tespit ifadesinin arkasında esasen kira bedelinin tespitine asıl özelliğini veren yenilik doğurucu etkinin bulunduğu ve dolayısıyla şekil olarak tespit hükmü görünümündeki bu hükmün doğurduğu hukuki sonuç bakımından yenilik doğuran bir hüküm niteliğinde olduğu, bu kapsamda “kira tespit davası” olarak anılan bu davayı “kira bedelinin belirlenmesi davası” olarak anmanın bu algının değişmesinde etkili olabileceği belirtilmiştir⁸⁸⁹.

Gerçekten de yukarıda belirtilen yakın tarihli YHGK kararı da dikkate alındığında, kira bedeli tespit davası açıldığında halihazırda belirli olan bir kira bedeli söz konusu değildir, bu kira bedeli TBK m. 344 f. 2 ve f. 3 kapsamında hâkime tanınan takdir hakkına bağlı olarak şekillenmektedir ve hakim tarafından verilecek karar kapsamında yeni bir hukuki sonuç yaratılmaktadır; böylece kira bedeli tespit davası nitelik itibarıyla HMK m. 108’deki inşai (yenilik doğuran) dava olarak kabul edilecektir.

3.4.2. Davanın Tarafları

Bir kişinin dava açabilmesi için dava konusu üzerinde hak sahibi olması gerekmektedir, bundan hareketle kira bedelinin tespiti kira sözleşmesinden kaynaklandığı için davanın tarafları ancak bu sözleşmenin tarafları olabilecektir⁸⁹⁰.

⁸⁸⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 81; Tokmak, YÜHFD, s. 214.

⁸⁸⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 154, dn. 493; Özen, Yavuz’a Armağan, s. 2042; Özyakışır, s. 204.

⁸⁸⁹ Büyük, s. 140.

⁸⁹⁰ Sevgican Aydın, “Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılma Davaları”, Terazi Hukuk Dergisi, Mayıs 2010, C. 5, S. 45, s. 47-61, s. 49, Çevrimiçi: <https://jurix.com.tr/article/747> (E. T. 21.05.2023).

Bu kapsamda, TBK m. 345 uyarınca kira bedeli tespit davasında davacı taraf kural olarak kiraya verendir; bununla birlikte, bu davanın kiracı tarafından da açabileceği kabul edilmektedir⁸⁹¹. Kiracının davacı olduğu durumunda, kira bedelinin tespiti davası, kira bedelinin indirilmesine yönelik olarak açılabilir⁸⁹². Özellikle, TBK m. 344 f. 3 uyarınca rayiç kira bedelinin tespiti davası ile enflasyonun azaldığı dönemlerde TBK m. 344 f. 2 uyarınca kira bedeli tespit davasını kiracının açmasına bir engel bulunmamaktadır⁸⁹³. Bu durumlarda kiracının dava açmakta menfaati vardır. Kiracı tarafından açılan davada, önceden kiraya verene yazılı bildirim yapılmasına gerek olmadığı ve her durumda alınacak kararın yeni kira dönemi başından itibaren uygulanacak şekilde geriye etkili olduğu kabul edilmektedir⁸⁹⁴.

Bunun dışında, kira konusunun malik dışında üçüncü bir kişi tarafından kiraya verilmiş olduğu ihtimalde malikin de bu davayı açabileceği kabul edilmiştir⁸⁹⁵. Paralel olarak, kiracının açtığı davada malik de davalı olabilecektir⁸⁹⁶. Bununla birlikte, bu şekilde bir sonuca varmak, kira sözleşmesi nispi bir ilişki olduğundan ve buna bağlı olarak bu davayı açmakta yalnızca sözleşme tarafı olan kiracı ve kiraya verenin menfaati bulunabileceğinden isabetli değildir⁸⁹⁷. Nitekim, Yargıtay yakın tarihli bir kararında⁸⁹⁸, kira sözleşmesi kiminle yapılmış ise kira tespit davasının da o kişi aleyhine açılabilirliği, diğer bir ifadeyle davanın karşı tarafının kira sözleşmesinin tarafı olan kişi olabileceği belirtilmiştir.

Bu konuda son olarak belirtmek gerekir ki, malikin kiraya veren olduğu ihtimalde, mülkiyetin el değiştirmiş olması dolayısıyla, eski malik olan kiraya veren

⁸⁹¹ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 344; Zevkliler/ Gökyayla, s. 263; Kırmızı, s. 395; Yargıtay 3. HD. T. 16.01.2013, E. 2012/23344, K. 2013/316; Yargıtay 3. HD. T. 27.03.2019, E. 2019/1389 K. 2019/2630, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁸⁹² Aydoğdu/ Kahveci, s. 603; Gökyayla, BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi, s. 24. Bunun esasen kira bedeli tespit davasından farklı olduğu yönünde bkz. Aydemir, s. 278.

⁸⁹³ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 160.

⁸⁹⁴ Aydın, BÜHFD, s. 178.

⁸⁹⁵ Aydın, THD, s. 49; Yargıtay 3. HD. T. 01.11.2012, E. 2012/17279, K. 2012/22404, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023), akd. İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 160, dn. 510.

⁸⁹⁶ Aydın, THD, s. 49

⁸⁹⁷ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 160, dn. 510.

⁸⁹⁸ Yargıtay 3. HD. T. 01.11.2018, E. 2017/4432, K. 2018/10954, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

tarafından otuz günlük süreye uygun olarak bildirim yapılmış ise, yeni kira dönemi sonuna kadar yeni malik tarafından kiraya veren sıfatıyla kira bedeli tespit davası açılarak alınan karar geriye etkili olarak uygulanabilecektir⁸⁹⁹. Nitekim, yeni malik kural olarak mevcut kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir⁹⁰⁰.

3.4.3. Görev ve Yetki

Kira bedeli tespit davasında görevli mahkeme, özel bir kanun hükmü ile belirlenmiş değildir. Bu nedenle taraflar arasında doğan uyuşmazlıklarda, mahkemelerin görev ve yetkisini düzenleyen HMK hükümlerine bakmak gerekmektedir.

HMK m. 4 f. 1 b. (a) uyarınca, kira uyuşmazlıklarında görevli mahkeme şu şekilde belirlenmiştir: “*Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları, görürler.*”

Buna göre, HMK’nın yürürlük tarihi olan 01.10.2011 tarihinden sonra açılacak olan, dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın kira bedelinin tespiti davalarında görevli mahkeme, HMK m. 4 f. 1 b. (a) uyarınca sulh hukuk mahkemeleri olacaktır⁹⁰¹. HMK m. 1 uyarınca görevli mahkemeler yalnızca kanunla belirlenebileceği için ve göreve ilişkin kurallar kamu düzeninden olduğundan, taraflar anlaşarak kira bedeli tespit davasında görevli mahkemeyi değiştiremeyecektir⁹⁰². Öte yandan Yargıtay, kira bedelinin belirlenmesi konusunda tarafların sözleşme özgürlüğü kısıtlı olduğu için bu kapsamdaki

⁸⁹⁹ Zevkliler/ Gökyayla, s. 262; Aydoğdu/ Kahveci, s. 601; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 157; Aydın, BÜHFD, s. 176.

⁹⁰⁰ Zevkliler/ Gökyayla, s. 262; Aydoğdu/ Kahveci, s. 601.

⁹⁰¹ Özyakışır, s. 229.

⁹⁰² Özyakışır, s. 229.

uymazlıkların çözümünde tahkim yolunu kararlaştıramayacaklarını kabul etmektedir⁹⁰³.

Uymazlıkların çözümünde yetkili mahkemeler ise, HMK'da genel ve özel yetki ayırımına göre belirlenmiştir. Bu kapsamda, genel yetki ve özel yetki yarışmamakta olup davacı kendi takdirine göre genel yetkili mahkemede dava açabileceği gibi özel yetkili mahkemede de dava açabilir⁹⁰⁴. Belirtmek gerekir ki, HMK m. 6 f. 1 uyarınca, genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi olarak belirlenmiştir. Bu durumda, kira bedeli tespit davası, davalının yerleşim yerindeki mahkemede açılacaktır⁹⁰⁵. Bu kuralın yanı sıra, HMK m. 10'da sözleşmeden doğan davalarda, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinin de yetkili olabileceği öngörülmüştür. Bu durumda, kira bedeli tespit davası kira sözleşmesinden doğduğu için, davacı sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de bu davayı açabilir⁹⁰⁶.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, HMK m. 17 ve m. 18 dahilinde yer alan kurallara uygun olarak, taraflar aralarında anlaşarak farklı bir yetkili mahkemeyi uymazlık çözümleri için atayabilirler. Geçerli bir yetki anlaşması ile belirlenen mahkeme, taraflarca aksi belirtilmedikçe münhasır yetkili kabul edilecek ve davanın bu mahkemede açılması gerekecektir⁹⁰⁷. Bununla birlikte, TBK m. 18 f. 1 uyarınca, tarafların tasarruf yetkisinin bulunmadığı konularda yapılan yetki sözleşmesinin geçersiz sayılacağı belirtildiği için, kira bedeli tespiti gibi tarafların sözleşme özgürlüğünün kısıtlı bulunduğu bir konuda açılacak dava için yapılan yetki sözleşmesinin geçersiz sayılması gerekecektir⁹⁰⁸.

⁹⁰³ Aydın, THD, s. 51; Yargıtay 3. HD. T. 02.12.2004, E. 2004/13018, K. 2004/13409, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023), akd. Özyakışır, s. 229.

⁹⁰⁴ Aydın, THD, s. 51.

⁹⁰⁵ Özyakışır, s. 230.

⁹⁰⁶ Özyakışır, s. 230.

⁹⁰⁷ Yargıtay 3. HD. T. 30.11.2017, E. 2017/7502, K. 2017/16793, akd. Kırmızı, s. 778.

⁹⁰⁸ Özyakışır, s. 230-231.

3.5. KİRA BEDELİ TESPİT DAVASI VE UYARLAMA DAVASI ARASINDAKİ FARKLAR

3.5.1. Genel Olarak Uyarlama

Uyarlama konusu, “Aşırı İfa Güçlüğü” başlığı altında TBK m. 138’de *“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme 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.”* şeklinde düzenlenmiştir. Kira bedelinin tespiti davasının aksine, bu konuyu kira sözleşmeleri özelinde düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır⁹⁰⁹.

Taraflar, bir sözleşmeyi akdederken mevcut şartları dikkate alarak edimlerini belirleyip bu şartların değişmeyeceğini varsayarlar⁹¹⁰. Bu şekilde, tarafların edimleri arasında dengenin mevcut olduğu söylenebilecektir⁹¹¹. Bunun bir sonucu olarak, ilgili kira dönemi için taraflarca başlangıçta belirlenen kira bedeline yahut ilgili kira dönemi içerisinde artışlarla uygulanmakta olan kira bedeline kural olarak hâkim müdahale edemeyecektir.

Ancak sözleşmenin akdedilmesi aşamasında mevcut olan edimler arası denge, sonradan meydana gelen birtakım öngörülemeyen ve taraflardan

⁹⁰⁹ Bununla birlikte TBK m. 480 f. 2’de eser sözleşmesine ilişkin özel bir uyarlama hükmü bulunmaktadır. Bu ve bunun gibi yasal bazı özel uyarlama düzenlemeleri olsa da çalışmanın konusu olmadığı için bunlara değinilmeyecektir.

⁹¹⁰ Arat, s. 17; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 343.

⁹¹¹ İbrahim Kaplan, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 111.

kaynaklanmayan olağanüstü değişiklikler dolayısıyla taraflardan biri aleyhine ağır ölçüde bozulmuş olabilir ve bu durum değişikliğine, etkilenen tarafın katlanmasını beklemek dürüstlük kuralı ve hakkaniyete aykırı hale gelebilir⁹¹². Bu halde şartlar gerçekleşmiş ise, sözleşmenin uyarlanmasına başvurulabilecektir.

Özellikle, liberal sistemlerde ekonomik krizler ve enflasyon artışları, aşırı ifa gücüne yol açtığında uyarlama kurumu, sözleşmeye müdahale edilmesine imkân tanıyacaktır⁹¹³. Keza, devalüasyon dolayısıyla yabancı para borçları da uyarlamanın konusu olabilecektir⁹¹⁴.

Kira hukuku özelinde de olağan koşullarda yapılmış bir kira sözleşmesinin de sonradan meydana gelen olağanüstü durumlar dolayısıyla yeni koşullara uyarlanması gerekebilecektir. Özellikle yabancı para üzerinden belirlenen kira bedelleri bakımından TBK m. 344 f. 4, bu sonucun doğabileceğini açıkça ifade etmiştir. Kira sözleşmelerinde uyarlama nedeni olarak örneğin kira bedeli adaletsiz şekilde çok düşük kalmış olabilir veya kur dalgalanmaları dolayısıyla ödenmez hale gelmiş olabilir yahut örneğin Covid-19 pandemisi dolayısıyla kira bedelinin ödenmesi güç hale gelmiş olabilir⁹¹⁵.

Belirtmek gerekir ki, kira bedeli açısından bir değerlendirme yapıldığında, para borcunun ifasının imkansızlaşmayacağı kuralı karşısında kira bedelinin TBK m. 138 dahilinde uyarlanması konusu önem kazanmaktadır⁹¹⁶. Kira hukuku anlamında Yargıtay'ın uyarlama kararları da özellikle yabancı para cinsinden olan kira bedeli kapsamında ortaya çıkmıştır⁹¹⁷. TBK m. 138 dahilinde şartları oluşmuşsa Türk Lirası cinsinden belirlenen kira bedelleri bakımından da uyarlama mümkün

⁹¹² Başak Baysal, “Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması”, Prof. Dr. Halûk Burcuoğlu’na Armağan, C. I, Filiz Kitapevi, İstanbul 2020, s. 431-448, s.434; Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 59.

⁹¹³ Yeşim Gülekli, “Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 15, S. 18, Y. 1990, s. 43-69, s. 43.

⁹¹⁴ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 350.

⁹¹⁵ Serozan, İfa, s. 368-369.

⁹¹⁶ Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s.441.

⁹¹⁷ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 162; Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s.432.

olacaktır⁹¹⁸. TBK m. 138, 6101 sayılı Kanun uyarınca derhal yürürlüğe girmiştir ve dolayısıyla 818 sayılı BK dönemine ait kira sözleşmelerine ilişkin olarak TBK öncesi dönemde açılmış olan ve TBK'nın yürürlüğünden sonra açılacak uyarlama davalarında uygulama alanı bulacaktır⁹¹⁹.

Bu bağlamda, önemi gereği kira bedelinin uyarlanması konusuna değinmek ve kira bedeli tespit davası ile uyarlama davası arasındaki farkları ortaya koyabilmek için, devam eden başlıklar altında öncelikle ilgili kavramlarla uyarlama konusunun mümkün olduğunca kira sözleşmesi özelinde açıklanması hedeflenmiştir.

3.5.2. Uyarlamanın Temelindeki Kavramlar

Sözleşmenin uyarlanmasının temeli araştırıldığında doktrinde, çeşitli ülke hukuklarının esas aldığı beklenmeyen hal, *clausula rebus sic stantibus*, *emprevizyon*, işlem temelinin çökmesi gibi bazı kavramlar ile karşılaşılmaktadır, esasen bu kavramlar sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını farklı teoriler ile çözüme kavuşturmak için kullanılmaktadır.⁹²⁰ Türk hukukunda da uyarlama kurumunun, temel hatası, dürüstlük kuralı ve işlem temelinin çökmesi kavramları ile ifade edildiğine rastlanmıştır⁹²¹.

Çalışmanın bu kısmında ise, bu kavramlara ayrıntılı olarak değinilmeyerek TBK m. 138 kapsamında aranan kriterler açıklanırken kullanılan bazı kavramlar hakkında genel bir bilgi verilmesi amaçlanmıştır.

⁹¹⁸ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 162; nitekim Dünya genelinde yaşanan Coronavirüs 2019'un (COVID-19) uzantısı olan öngörülmez durumlar dolayısıyla Türk Lirası cinsinden belirlenen kira bedellerinin de uyarlamaya konu olduğu yönünde bkz. Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 433.

⁹¹⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 12; Baysal, İÜHFM, 235; Aral/ Ayrancı, s. 382.

⁹²⁰ Başak Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 35; Mustafa Dural, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117), Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976, s. 25, dn. 1. Bu görüşlere ilişkin genel bilgiler için bkz. Gülekli, İÜMHAD, s. 54-59; Dural, s. 28-50.

⁹²¹ Baysal, Uyarlama, s. 148.

3.5.2.1. Sözleşmeyle Bağlılık İlkesi (Ahde Vefa-Pacta Sunt Servanda)

Türk Borçlar Hukuku'nun temelini sözleşmeye bağlılık ilkesi oluşturmaktadır⁹²². Sözleşmeye bağlılık ilkesi, tarafların sözleşme kapsamında özgürce belirledikleri hak ve borçlarla sözleşme süresince bağlı olmalarını ifade etmektedir⁹²³.

Bu ilkeye tamamen bağlı kalınması halinde, sözleşme şartlarının uygulanması sonradan meydana gelen olaylarla zorlaşsa dahi sözleşme aynen ayakta tutulmalıdır⁹²⁴. Her ne kadar sözleşmenin kurulması aşamasında tarafların ileride meydana gelebilecek olaylara karşı önlem almaları beklense de özellikle beklenmeyen ve öngörülemez nitelikte durum değişikliği halinde sözleşmeye bağlılık ilkesinin sıkı suretle uygulanması hakkaniyete uygun düşmeyecektir⁹²⁵. Dolayısıyla bu ilkenin, TMK m. 2 dahilinde dürüstlük kuralı ilkesi gözetilerek uygulanması gerekecektir⁹²⁶.

Sözleşmenin uyarlanması, ahde vefa ilkesine açıkça aykırılık oluşturabilir⁹²⁷. Ancak bu ilkeden, beklenmeyen haller dolayısıyla taviz verilebilecektir⁹²⁸. Bu bağlamda, sözleşmenin uyarlanması ile, tarafların sözleşmeyi kurarken kabul etmiş oldukları dengenin yeniden sağlanması amaçlandığı için, bu ilke mutlak ve katı şekilde uygulanmamakta, aksine yumuşatılarak varlığını korumaya devam etmekte ve uyarlama kurumu ile birbirini

⁹²² Arat, s. 17; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 112.

⁹²³ Faruk Acar, "Sözleşmelerin Uyarlanmalarında Öngörülemez Olgı", Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (ed. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 15-19, s. 15; Aydemir, s. 279.

⁹²⁴ Baysal, Uyarlanma, 34.

⁹²⁵ Arat, 51-52; Dural, s. 29.

⁹²⁶ Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 112; Gülmelihat Doğan, "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.111, Mart-Nisan 2014, s. 9-36, s. 10.

⁹²⁷ Pierre Tercier/ Pascal Pichonnaz/ Murat Develioğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 343.

⁹²⁸ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 341; Halûk Nami Nomer, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Bası, Beta Yayıncılık, Kasım 2021, s. 394.

tamamlamaktadır⁹²⁹. Uyarlama, sözleşme adaletinin sağlanmasını sözleşmeye bağlılık ilkesinin önüne koymaktadır⁹³⁰. Nitekim, sözleşmenin kurulması sırasında kabul edilen dengenin, sonradan meydana gelen beklenmedik durum dolayısıyla bozulmasına ve edimin ifasını beklemek dürüstlük kuralına aykırı olmasına rağmen, sözleşme ile aynen bağlı kalınması adaletsiz olacaktır.

Bununla birlikte, sözleşme ile bağlılık ilkesinin asıl olduğunu, uyarlamanın ancak belirtilen sıkı şartların gerçekleşmesi halinde ve istisna olarak uygulanabileceğini göz önünde bulundurmak gerekmektedir⁹³¹. Diğer bir yönden uyarlama ile, başlangıçtaki bu dengenin geri kazanılması sağlanarak bir noktada sözleşme ile bağlılık ilkesi uygulanmaya devam edilmiş olacaktır⁹³².

3.5.2.2. Dürüstlük Kuralı

İsviçre-Türk doktrinde uyarlama imkanının dayanağı, dürüstlük kuralı olarak kabul edilmiştir⁹³³. Özellikle, 818 sayılı BK döneminde Yargıtay ve doktrin, uyarlamanın dayanağını dürüstlük kuralı olarak kabul etmekte idi⁹³⁴. Bunun yanı sıra her ne kadar işlem temelinin çökmesi teorisi baz alınmış olsa da TBK m. 138'in günümüzde dürüstlük kuralının özel bir uygulaması olduğu ifade edilmektedir⁹³⁵.

Belirtmek gerekir ki, beklenmedik durum değişikliği dolayısıyla uyarlamanın mümkün olması için etkilenen taraf bakımından sözleşme ile bağlı kalınması dürüstlük kuralına aykırılık oluşturmamalıdır⁹³⁶. Bu şekilde dürüstlük

⁹²⁹ Acar, Uyarlama, s. 15; O. Gökhan Antalya, Marmara Hukuk Yorumu-Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/ 1, 3, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 306.

⁹³⁰ Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 113.

⁹³¹ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 346.

⁹³² Acar, Uyarlama, s. 16.

⁹³³ Arat, s. 17; Acar, Uyarlama, s. 16; Baygın, s. 22; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 345; Oğuzman/Öz, s. 588.

⁹³⁴ Safa Reisoğlu, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 414; Nomer, Genel Hükümler, s. 394; Özyakışır, s. 233. Ayrıca, Yargıtay 818 sayılı BK'da yer alan eser sözleşmesinin uyarlamasını konu alan ilgili düzenlemeleri de kıyasen uygulamakta idi, bu yönde bkz. İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 161.

⁹³⁵ Ferhat Canbolat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 230; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 345.

⁹³⁶ Oğuzman/Öz, s. 588; Aydemir, s. 279.

kuralı, sözleşmeye bağıllık ilkesine bir sınır oluşturmaktadır⁹³⁷. Aynı zamanda bu ilke, uyarlama yapılıp yapılmayacağı, uyarlama yapılacak ise nasıl bir yöntem izleneceği konusunda hâkime yol gösterici bir ilke de olacaktır⁹³⁸.

3.5.2.3. İşlem Temelinin Çökmesi

TBK m. 138'in hazırlanmasında, Alman Medeni Kanunu'nda yer alan işlem temelinin çökmesini düzenleyen kurallar dikkate alınmıştır⁹³⁹. Yargıtay da kararlarında genel itibariyle işlem temelinin çökmesi olgusundan hareket etmektedir⁹⁴⁰. Bu teorinin amacı da sözleşmenin kurulduğu sırada mevcut olan şartların sonradan değişmesi durumunda, sözleşmeye müdahale edilebilmesini sağlamaktadır⁹⁴¹. İşlem temelinin çökmesi, sözleşmeye bağıllık ilkesinin bir istisnasıdır⁹⁴².

Sözleşmenin işlem temelini, sözleşmenin kuruluşu sırasında varlığına veya gerçekleşmesine güvenilen niyetler oluşturmaktadır⁹⁴³. İşlem temelinin çökmesi ise, sonradan meydana gelen beklenmedik olaylar nedeniyle sözleşmenin temelini oluşturan olguların esaslı bir şekilde değişmesi anlamına gelmektedir⁹⁴⁴.

Sonradan meydana gelen durumlar dolayısıyla sözleşme şartlarının önemli ölçüde değiştiği ve edimler arası dengenin taraflardan en az biri aleyhine önemli ölçüde bozulduğu hallerde, işlem temelinin kısmen veya tamamen çöktüğü ve dolayısıyla dürüstlük kuralı uyarınca aşırı ifa güçlüğüne düşen taraf bakımından sözleşmenin uyarlanması gerektiği kabul edilecektir⁹⁴⁵. Bu halde, esasen sözleşme şartları bozularak ilgili hükümlerin tarafların yararına tekrar gözden geçirilmesi gerekecektir⁹⁴⁶.

⁹³⁷ Arat, s. 82; Baygın, s. 22.

⁹³⁸ Arat, s. 187.

⁹³⁹ Özyakışır, s. 231.

⁹⁴⁰ Zevkliler/ Gökyayla, s. 234.

⁹⁴¹ Canbolat, s. 206.

⁹⁴² Doğan, TBBD, s. 9.

⁹⁴³ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 61-62; Antalya, s. 327.

⁹⁴⁴ Serozan, İfa, s. 361.

⁹⁴⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 418; Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 61-62; Arpacı, Kira, s. 54; Arat, s. 81.

⁹⁴⁶ Aydemir, s. 279.

3.5.3. Uyarlamanın Şartları (TBK m. 138)

Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesi kapsamında ifaya ilişkin olarak ortaya çıkabilecek her olumsuz durum uyarlama talep edilmesine imkân vermeyecektir, bu talebin karşılanması için bazı kriterlerin birlikte sağlanması gerekmektedir. Bu kapsamda, her bir somut olayın özelliklerine göre uyarlama talebinde değerlendirilecek TBK m. 138, son çare olarak uygulama alanı bulacak yardımcı bir düzenlemedir⁹⁴⁷. Sözleşme ile bağlılık ilkesinin temel ilke olarak kabul edilmesi de bu sonucu doğrular niteliktedir. Aşağıda yer alan başlıklar altında bu kriterlerin özetle aktarılması hedeflenmiştir.

3.5.3.1. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Öngörülemez veya Öngörülmesi Beklenemeyen Olağanüstü Durumların Varlığı

Bir sözleşmenin uyarlanabilmesi için aranan temel şartlardan birisi, sözleşme kurulduktan sonra, sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olan koşulların öngörülemez veya öngörülmesi beklenemeyen olağanüstü durumlar dolayısıyla değişmiş olmasıdır.

Sözleşme hükümlerinin uygulanması aşamasında, taraf menfaatlerini önemli ölçüde etkileyen durumlar ortaya çıkmış ve bu kapsamda sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olan durumlar ortadan kalkmış veya değişmiştir⁹⁴⁸. Bu şekilde, borç ilişkisi sözleşme dışı değişikliğe uğramıştır⁹⁴⁹. Sonradan ortaya çıkan durumlar dolayısıyla, sözleşmenin kurulduğu sırada var olan denge, ifa zamanında ortadan kalkmış olmaktadır⁹⁵⁰.

TBK m. 138, durum değişikliğine ilişkin olarak öngörülmez ve öngörülmesi beklenemez nitelikte olma şartlarını aramaktadır. Bu kapsamda değişikliğe yol açacak durumun sözleşmenin kurulduğu sırada mevcut olmaması gerekmektedir,

⁹⁴⁷ Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s.438.

⁹⁴⁸ Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 114.

⁹⁴⁹ Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 114.

⁹⁵⁰ Eren, Özel Hükümler, s. 418.

aksi halde söz konusu risk öngörölmüş ve kabul edilmiş sayılacaktır⁹⁵¹. Dolayısıyla, sözleşme müzakerelerinde göröşölen konular bakımından öngörölemezlik unsurunun gerçekteştiğı iddia edilemeyecektir⁹⁵².

Keza, borçlunun kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstermiş olsa idi gerçekteşceğı tahmin edilebilir olaylar bakımından da uyarlama talep edilemeyecektir⁹⁵³. Dolayısıyla, öngörölmesi beklenen bir durum değışikliğini öngörmediğini ileri süren taraf uyarlama talebinde bulunamayacaktır⁹⁵⁴. Bu halde, rizikonun zımni olarak kabul edildiğı varsayılacaktır⁹⁵⁵. İlgili tarafın olağan iş hayatı gereğı göz önünde bulundurması gereken bir hususu göz önünde bulundurmamış olması bu duruma örnek gösterilebilir⁹⁵⁶. Aynı şekilde, öngörölmesi beklenmeyen bir durumun öngörölmüş olması halinde de uyarlama talep edilemeyecektir⁹⁵⁷. Bu durumun sonuçlarına güven ilkesi gereğince katlanılacaktır⁹⁵⁸.

Özetle, sözleşme şartları dahilinde öngörölen ve öngörölebilir nitelikteki değışikliklerin taraflarca üstlenildiğı varsayılacaktır ve bu değışiklik meydana geldiğinde borçlu edimini ifa etmekten kaçınamayacaktır⁹⁵⁹. Diğeryandan böyle bir halde bir sonraki başlık altında belirtilen uyarlama talebi için kusur bulunmaması şartı gerçekteşmemiş olacaktır. Bununla birlikte, sözleşmenin yapıldığı sırada olağanüstü durum mevcut olmasına rağmen taraflar bu duruma vakıf olmamışsa TBK m. 30 vd. düzenlenen temel hatası hükümlerine dayanarak sözleşmenin iptali mümkün olacaktır⁹⁶⁰. Bu halde, sözleşmenin kurulduğı sırada

⁹⁵¹ İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 167; Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 440.

⁹⁵² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 170.

⁹⁵³ Oğuzman/ Öz, 589; Aydemir, s. 280.

⁹⁵⁴ Özyakışır, s. 240. Ancak bu şekilde bir rizikonun ilgili tarafa yüklenmesinin sınırını, dürüstlük kuralı ve ilgili tarafın yıkımına yol açılacak olması sonucu oluşturmaldır, bkz. Gülekli, İÜMHAD, s. 50.

⁹⁵⁵ Gülekli, İÜMHAD, s. 49.

⁹⁵⁶ Gülekli, İÜMHAD, s. 48.

⁹⁵⁷ Özyakışır, s. 240.

⁹⁵⁸ Şener Akyol, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006, s. 90.

⁹⁵⁹ Arat, s. 106.

⁹⁶⁰ Acar, Uyarlama, s. 17; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84; Oğuzman/ Öz, s. 588-589; Serozan, İfa, s. 370.

işlem temeli mevcut değildir, TBK m. 138 ise mevcut işlem temelinin sonradan çökmesi esasına dayanmaktadır⁹⁶¹.

Ayrıca, tarafların koşullardaki değişikliği öngörseler dahi sonuçlarını tahmin edememiş olmaları halinde uyarılama talep etme imkanları doğacaktır⁹⁶². Bu kapsamda, söz konusu olağanüstü durum, sözleşmenin kuruluşu sırasında öngörülse de durumun getirdiği riskler ve sözleşmeye etkileri, kapsamı ve biçimi öngörülemez olabilir, dolayısıyla olağanüstü durumun öngörülmezliği yerine olağanüstü durum değişikliğinin sözleşme üzerindeki etkisinin öngörülmez olup olmadığına bakmak ve üstlenilen riskin kapsamının aşıp aşılmadığını değerlendirmek gerekmektedir⁹⁶³. Öngörülmezliği, ediminin ifası etkilenen borçlu açısından değerlendirerek bu kriterin gerçekleşip gerçekleşmediğini, borçlunun özelliklerine (örneğin uzmanlığı, sözleşmedeki konumu, tacir olup olmadığı gibi) göre belirlenecek ölçütler uyarınca tespit etmek gerekecektir⁹⁶⁴.

Öngörülmezlik konusu, Türkiye’de sıklıkla yaşanan kur dalgalanmaları dolayısıyla özellikle yabancı para borçlarında önemini göstermektedir, Yargıtay bu dalgalanmaların öngörülemez olduğunu kabul etmese de ⁹⁶⁵ meydana gelen devalüasyonun boyutu tahmin edileni aşarsa bu kapsamdaki uyarılama talepleri kabul edilmelidir⁹⁶⁶.

Bu kapsamda değinilmesi gereken diğer alt kırım, “*olağanüstü*” olma kriteridir. Öngörülemez veya öngörülmesi beklenemez durumlar, sözleşmenin ifasını etkileyecek olağanüstü nitelikte durumlar olmalıdır⁹⁶⁷. Olağanüstü durumun toplumsal boyutta bir felaket olmasına gerek bulunmamaktadır, söz konusu

⁹⁶¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84.

⁹⁶² Arat, s. 106; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 84. Bu sonucun, ancak durum değişikliğinin tahmin edilebilir olduğu halde meydana geleceği, tahmin edilmiş olan durum değişiklikleri bakımından uyarılama imkânı olmadığı yönünde bkz. Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 145.

⁹⁶³ Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 439-440. Yazara göre, örneğin Covid-19 salgını sözleşmenin kuruluşu sırasında öngörülebilir olsa da sözleşme ilişkisine etkileri uyarılama bakımından ayrıca değerlendirilmelidir.

⁹⁶⁴ Acar, Uyarılama, s. 18; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 347-348.

⁹⁶⁵ Yargıtay 11. HD. T. 17.11.2003, E. 2003/3979, K. 2003/10988, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

⁹⁶⁶ İncooğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 170.

⁹⁶⁷ İncooğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 167; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 346.

durumun sözleşmenin tarafları bakımından etkili olması da yeterlidir⁹⁶⁸. Bu durumlar, mutlaka mücbir sebep niteliğindeki durumlar ile sınırlı kabul edilmemelidir⁹⁶⁹. Örneğin, belirli bir bölgede, kira bedelini etkileyecek olağanüstü imar ve ticaret değişiklikleri uyarlamaya neden olabilecektir⁹⁷⁰. Ayrıca, temel hatası ve işlem temelinin çökmesi arasındaki temel farkın bunların gerçekleşme zamanı olduğunu kabul eden görüşlere göre, temel hatasına yol açan durumun olağanüstü olması aranmıyorsa sözleşme kurulduktan sonra işlem temelinin çökmesine yol açan durumun da olağanüstü nitelikte olması aranmamalıdır ve olağanüstü olma şartı gereksiz bir sınırlama yaratmaktadır⁹⁷¹. Dürüstlük kuralı uyarınca işlem temelinin çökmesine yol açar nitelikte bir olayın gerçekleşmesi yeterli olmalıdır⁹⁷².

Aksi görüş ise, olağanüstü durumun, toplumun tümünü veya büyük bir kısmını etkileyen ekonomik, sosyal ve doğal felaket niteliğinde olması gerektiğini kabul etmektedir⁹⁷³. Buna göre, birkaç kişiyi yahut sözleşmenin bir tarafını etkileyen durum değişiklikleri uyarlamaya imkân vermeyecektir. Bu kapsamda, enflasyon, para değerindeki aşırı düşüşler ve büyük devalüasyonlar⁹⁷⁴, ekonomik kriz gibi ekonomik olaylar, deprem, sel gibi doğa olayları ve yasama, yürütme ve yargı kararlarında yaşanan değişiklikler gibi sosyal olaylar olağanüstü değişikliklere örnek olarak sayılabilir⁹⁷⁵.

Ancak, TBK m. 138'in lafzı dikkate alındığında, olağanüstü durumun toplumu ilgilendirmesi gerektiği yönünde dar bir yorum yapmak isabetli olmayacaktır. Olağanüstü olmanın ölçütü, durumdan kaç kişinin etkilendiği değil

⁹⁶⁸ Arat, s. 103; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 167; Gümüş, Uyarlama, s. 134. Günümüzde felaket niteliği taşımasa da sözleşme taraflarını önemli ölçüde etkileyen olayların artmasından dolayı gerçekleşen olayda felaket niteliğinde olma şartı aranmayacağı yönünde bkz. Baysal, Uyarlama, s. 254.

⁹⁶⁹ Arat, s. 95.

⁹⁷⁰ Gümüş, Uyarlama, s. 382.

⁹⁷¹ Necip Kocayusufpaşaoğlu, "İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?", Prof. Dr. Kemal Oğuzman Anısına Armağan (Ed. Rona Serozan/ İlhan Ulusan/ Nami Barlas), Beta Yayıncılık, İstanbul 2000, s. 503-514, s. 511-512; Serozan, İfa, s. 380. Aynı yönde bkz. Gümüş, Uyarlama, s. 383.

⁹⁷² Kocayusufpaşaoğlu, İşlem Temeli, s. 513-514.

⁹⁷³ Baygın, s. 144.

⁹⁷⁴ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 62.

⁹⁷⁵ Arat, s. 97-101; Acar, Uyarlama, s. 17.

durum değişikliğinin edimler arasındaki dengeyi önemli derecede bozup bozmadığı olmalıdır⁹⁷⁶.

3.5.3.2. Değişen Şartların Ortaya Çıkmasında Edim Dengesi Bozulan Tarafın Kusurunun Bulunmaması

TBK m. 138 uyarınca uyarılama talep edecek olan tarafın, söz konusu olağanüstü duruma kusuruyla neden olmaması gerekmektedir. Örneğin, öngörülebilir bir durumun borçlu tarafından öngörülmemesi kusur sayılabilir ve borçlu bu durumda uyarılama talep edemez⁹⁷⁷ ya da ifa güçlüğüünün önüne geçebilecek durumda ise borçlu yine kusurlu sayılacaktır⁹⁷⁸. Öte yandan, temerrüt halindeki borçlu aşırı ifa güçlüğü içerisinde düşmüş ise kusurlu olduğu kabul edilecektir⁹⁷⁹.

Temerrüt halinin, durum değişikliğinin meydana gelmesinden önce var olması halinde, temerrüdün dayanağı borcun zamanında ifa edilmemesi olduğu için uyarılama talep edilmeyecektir⁹⁸⁰. Temerrüde düşmekte kusur şartı aranmasa da uyarılama talep edecek olan tarafın, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ortaya koyması halinde uyarılama talep edebileceği kabul edilmektedir⁹⁸¹.

Ancak TBK m. 138’de yer alan “*borçludan kaynaklanmayan*” şeklindeki ifade esasen olağanüstü durumun, uyarılama talep eden tarafın risk alanından kaynaklanmaması gerektiğine ilişkin olarak anlaşılmalıdır⁹⁸². Teknik anlamda kusur bulunmasa dahi, söz konusu durum uyarılama talep eden tarafın risk alanından

⁹⁷⁶ Özyakışır, s. 239.

⁹⁷⁷ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 62.

⁹⁷⁸ Baygın, s. 146.

⁹⁷⁹ Aydemir, s. 282. Dava tarihinden önce kusursuz olarak temerrüde düşen borçlunun uyarılama talep edebileceği kabul edilmektedir, bu yönde bkz. Gümüş, Uyarılama, s. 557.

⁹⁸⁰ Arat, s. 137; Ural Çınar, s. 126; Gülekli, İÜMHAD, s. 51; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 143-144.

⁹⁸¹ Arat, s. 137; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, 144; Baygın, 147; Doğan, TBBD, s. 23; Oğuzman/Öz, s. 589-590.

⁹⁸² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 169; Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 441; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 85; Baysal, Uyarılama, s. 288.

kaynaklanıyor ise, uyarılama talebi reddedilebilecektir⁹⁸³. Yoksa tarafların - özellikle tacirlerin- kurdukları ticari ilişkiler beraberinde birtakım riskleri de getirdiği için ortaya çıkan durumun etkilenen tarafın risk alanına ilişkin olup olmadığı titizlikle değerlendirilmelidir⁹⁸⁴.

Son olarak, borçlu ifadesi de yanıltıcıdır, bunu mağdur taraf olarak anlamak gerekmektedir⁹⁸⁵. Dolayısıyla, kiracı veya kiraya verenin mağdur olan taraf olarak bu davayı açabileceği kabul edilmelidir.

3.5.3.3. Değişen Şartlar Dolayısıyla Edimler Arası Dengenin Önemli Ölçüde Bozulmuş Olması

Bir sözleşmede olması gereken edim ve karşı edim dengesinin, sözleşmenin kuruluş aşamasında mevcut olduğu varsayılır⁹⁸⁶. Sonradan meydana gelen durumlar, bu dengeyi bozabilir. Şöyle ki, ilgili durum değişikliği dolayısıyla sözleşme şartlarında değişiklik olmuş olabilir ancak bu yeterli değildir⁹⁸⁷. Sözleşme şartlarındaki değişiklik, edimler arasındaki dengede ağır ölçüde orantısızlığa yol açmış olmalıdır⁹⁸⁸. Edimler arası dengede önemsiz nitelikte bir değişim uyarlamaya imkân vermeyecektir⁹⁸⁹.

Bu şart kapsamında diğer bir önemli nokta, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum dolayısıyla edimin kararlaştırılan şekilde yerine getirilmesinin dürüstlük kuralı uyarınca beklenemez olmasıdır⁹⁹⁰. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin uyarlanması için durum değişikliğinin bir de dürüstlük kuralı

⁹⁸³ Baysal, Uyarılama, s. 289. Nitekim borçlunun risk alanından kaynayan ifa edememe hallerinde borca aykırılıktan bahsedilecektir, bkz. Ayşe Havutçu, “İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 307-327, s. 308.

⁹⁸⁴ Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 441.

⁹⁸⁵ Baysal, Uyarılama, s. 289-290; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 165. Aynı ifadenin kullanımı için bkz. Serozan, İfa, s. 374.

⁹⁸⁶ Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 111.

⁹⁸⁷ Arat, s. 95.

⁹⁸⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 420; Arat, s. 113.

⁹⁸⁹ Arat, s. 111; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88; Eren, Genel Hükümler, s. 559.

⁹⁹⁰ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 171; Acar, Uyarılama, s. 18; Gülekli, İÜMHAD, s. 52.

uyarınca borçludan ifanın beklenemeyecek olması sonucunu doğurması gerekmektedir⁹⁹¹. Dürüstlük kuralı bakımından yapılacak değerlendirmede hâkim geniş takdir yetkisini her somut olayın şartlarını dikkate alarak kullanacaktır⁹⁹².

Bu sonuç imkansızlıktan farklıdır, sözleşmenin kurulmasından sonra, borçlunun kusuru bulunmaksızın edimin ifası imkânsız hale gelmiş ise, borç sona ermiş olacaktır⁹⁹³. İmkânsızlık halinde de ifayı engelleyen durum sözleşmenin akdinden sonra meydana gelmektedir⁹⁹⁴. Ancak burada, edimin ifası imkânsız hale gelmemişse de durum değişikliği dolayısıyla edimler arası denge bozulmuştur ve edimin ifası zorlaşmıştır⁹⁹⁵. Bu şekilde ortaya çıkan ifa güçlüğü, öngörülemeyen durum değişikliğinin bir sonucu olmalı, diğer bir ifadeyle meydana gelen değişiklik ile edimler arası dengenin bozulması arasında uygun nedensellik bağı bulunmalıdır⁹⁹⁶. Bu bir noktada, durum değişikliğinin beraberinde getirdiği riske hangi tarafın katlanacağını belirlenmesini gerektirir⁹⁹⁷.

Öte yandan, edimler arası dengenin bozulması arandığı için esasen ifanın aşırı güç hale gelmesine veya borçlunun ekonomik yıkıma uğramasına⁹⁹⁸ gerek bulunmamaktadır, uyarılama talebinde bulunan taraf ekonomik olarak edimini ifa edebilecek olsa dahi ifasını beklemek dürüstlük kuralına aykırı düşüyorsa edimler arası denge ciddi şekilde bozulmuş sayılacaktır⁹⁹⁹.

⁹⁹¹ Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 442; Aydemir, s. 280.

⁹⁹² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 171.

⁹⁹³ Canbolat, s. 237; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 133; Haluk Tandoğan, Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet), 1961 Yılı Birinci Basıdan Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 395. Burada kıyaslanan imkânsızlık hali, kusursuz ifa imkansızlığıdır.

⁹⁹⁴ Tandoğan, Türk Mes'uliyet Hukuku, s. 395; Mustafa Dural, s. 2; Hüseyin Hatemi/ Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 5. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021, s. 355.

⁹⁹⁵ Dural, s. 26; Serozan, İfa, s. 361.

⁹⁹⁶ Baygın, s. 146; Arat, s. 124; Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 444.

⁹⁹⁷ Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 441.

⁹⁹⁸ Acar, Uyarılama, s. 18. Ekonomik yıkıma yol açmasa da aşırı ifa güçlüğü'nün doğması gerektiği yönünde bkz. Arat, s. 114.

⁹⁹⁹ Oğuzman/ Öz, s. 589; Baygın, s. 143; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 171. Aksi şekilde, borçlunun aynen ifayı gerçekleştiremeyecek şekilde ekonomik açıdan yıkıma uğramasının şart olduğu yönünde bkz. Aydemir, s. 281. Bu bakımından "aşırı ifa güçlüğü" kavramının tercih edilmemesi gerektiği yönünde bkz. Şahin Akıncı, Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, Genişletilmiş 13. Baskı, Saydam Yayınları, Konya 2022, s. 196.

Bu kapsamda öncelikle sözleşmede yer alan, tarafların belirlemiş olduğu risk paylaşım kurallarına bakmak gerekmektedir¹⁰⁰⁰. Belirtmek gerekir ki, taraflar sözleşmelerde, uyarlama talep edilmesini ortadan kaldıran veya uyarlama talep edilebilecek halleri sınırlandıran düzenlemelere yer verebilmektedir¹⁰⁰¹. Benzer şekilde, şartların değişmesine bağlı olarak sözleşmenin değişmesine yönelik kayıtlar da konulabilmektedir¹⁰⁰². Sözleşme özgürlüğü çerçevesinde bu düzenlemeler çeşitlendirilebilir. Nitekim TBK m. 138 emredici nitelik taşımamaktadır¹⁰⁰³.

Bu kapsamda örneğin değişen durum karşısında bir kira sözleşmesinin yine de ayakta tutulacağına ilişkin bir hüküm var ise, böyle bir hükmün geçerliliği doktrinde tartışılmış bir konudur. 6101 sayılı Kanun uyarınca TBK m. 138 kamu düzeninden olduğu için nispi emredici olarak kabul edilmesi ve bu bağlamda uyarlama talebini engelleyici veya sınırlayıcı düzenlemelerin geçerli sayılması gerektiği ifade edilmektedir¹⁰⁰⁴. Ancak doktrinde belirtildiği üzere, böyle bir durumda edimi zorlaşan taraf bakımından dürüstlük kuralı ilkesi ve hakkın kötüye kullanılması yasağı devreye girmeli ve buna göre bir yorum yapılmalıdır¹⁰⁰⁵. Bu düzenlemelerin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde ise, hâkim boşluk olduğunu kabul edip yine de uyarlama yapabilmelidir¹⁰⁰⁶. Ancak TMK m. 23 uyarınca kişilik haklarına aykırılık teşkil etmeyecek nitelikteki uyarlama hakkından feragatler geçerli sayılabilecektir¹⁰⁰⁷. Bu bağlamda, sözleşmede yer alan uyarlama hükmünün ifasının da sözleşmenin diğer hükümleri gibi değişen koşullara

¹⁰⁰⁰ Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 442. Benzer şekilde, uyarlama yapılırken, öncelikle sözleşme ve kanunda uyarlama hükümlerinin yer alıp almadığına bakılması gerektiği yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 12.02.2018, E. 2018/16, K. 2018/859, akd. Kırmızı, s. 426. Bu konudaki ayrıntılı açıklamalar çalışmanın 3.5.4.2.1. başlığı altında yer almaktadır.

¹⁰⁰¹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 163.

¹⁰⁰² Canbolat, s. 222; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 116.

¹⁰⁰³ Gümüş, Uyarlama, s. 5.

¹⁰⁰⁴ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 164.

¹⁰⁰⁵ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 63; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 87; Reisoğlu, Genel Hükümler, s. 417.

¹⁰⁰⁶ Arat, s. 152; YHGK, T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340, www.lib.kazanci.com.tr (E.T. 21.05.2023).

¹⁰⁰⁷ Acar, Uyarlama, s. 18.

uyarlanması gerekebilecek ve dolayısıyla risk paylaşımına ilişkin yapılacak değerlendirme kapsamında TBK m. 138'in uygulanması mümkün olabilecektir¹⁰⁰⁸.

3.5.3.4. Edim Dengesi Bozulan Tarafın Edimini Henüz İfa Etmemiş veya Haklarını Saklı Tutarak İfa Etmiş Olması

TBK m. 138'in şartlarından biri de uyarlama talep eden tarafın edimini ifa etmemiş olması ya da haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmasıdır. Saklı tutularak ifa kapsamında, söz konusu çekincenin en geç ifa anında sunulması gerekmektedir¹⁰⁰⁹. Bu durumda uyarlamanın başlangıcı da saklı tutularak yapılan ifa anı olacaktır¹⁰¹⁰. Bunun yanı sıra, hakların saklı tutulduğunun HMK m. 200 uyarınca yazılı belge ile ispatlanması gerekecektir¹⁰¹¹.

Haklarını saklı tutmadan edimini ifa eden taraf, geriye dönük olarak uyarlama ile edimlerinin iadesini talep edemeyecektir¹⁰¹². Borcunu çekincesiz olarak ifa eden taraf, ifanın kendisinden beklenebilir olduğunu ve edimini yerine getirebileceğini ortaya koymaktadır¹⁰¹³. Dolayısıyla uyarlama şartları eksik kalmaktadır. Edimin kısmen ifa edildiği hallerde ise ifa edilmeyen kısım için uyarlama talep edilmesi mümkün olacaktır¹⁰¹⁴.

Bu durum kira sözleşmeleri açısından değerlendirildiğinde, uyarlama talep etmek isteyen kiracı, kira bedeli ödeme edimini durdurması halinde karşılaşılabileceği tahliye riskini bertaraf etmek adına, haklarını saklı tutarak kira bedelini ödemeye devam edebilecektir¹⁰¹⁵. Bu şekilde alacağı aksiyon, geriye etkili olarak uyarlama talep etmesine bir engel oluşturmayacaktır. Peşin ödenen kira

¹⁰⁰⁸ Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 442.

¹⁰⁰⁹ Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 443.

¹⁰¹⁰ Aydemir, s. 283. Çekince ile yapılan ifaya rağmen uyarlama talep edilmesinin, uyarlama kurumunun amacına uygun olmadığı yönünde bkz. Havutçu, Yavuz'a Armağan, s. 326.

¹⁰¹¹ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 349.

¹⁰¹² Eren, Özel Hükümler, s. 420; İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 172-173.

¹⁰¹³ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 63; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 145.

¹⁰¹⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 420; Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 63; Arat, s. 123.

¹⁰¹⁵ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 173.

bedelleri bakımından ise Yargıtay, peşin ödeme olgusunu kiraya verenin yönelttiği uyarılama talebine engel olarak görmemiştir¹⁰¹⁶.

Bununla birlikte, olağanüstü durumun kira bedellerinin ödenmesinde temerrüde düşülmesinden sonra ortaya çıkması halinde ise, kiracının olağanüstü durum öncesi ödemediği kira bedelleri bakımından geçmişe dönük uyarılama talep etmesi mümkün olmayacaktır¹⁰¹⁷. Ancak bu durumda çalışmanın 3.5.3.2. başlığı altında belirtildiği üzere temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispatlayan kiracının uyarılama talep edebilmesi mümkün olmalıdır.

Bu kapsamda ayrıca, sözleşmenin sona ermesinden sonra uyarılama davasının açılıp açılmayacağı tartışılmıştır. Bir görüşe göre, TBK m 138'in lafzı gereği, olağanüstü durum değişikliğine rağmen edimlerini saklı tutarak ifa eden taraf, sözleşmenin sona ermesi veya feshinden sonra da uyarılama davası açabilecektir¹⁰¹⁸. Aksi görüş ise, düzenlemenin bu yöndeki ifadesine rağmen sözleşmenin sona ermesinden sonra uyarılama davasının açılmayacağını öne sürmektedir¹⁰¹⁹.

Bu bağlamda, sözleşme sona erdikten sonra, ödenmiş kira bedelleri bakımından geçmişe dönük uyarılama talep edilemeyecektir¹⁰²⁰. Kira bedelleri saklı tutularak ödenmiş olsa dahi uyarılama davası açılmadan önce borç ilişkisi sona erdiği için bu sonuç değişmeyecektir¹⁰²¹. Ancak uyarılama davası açıldıktan sonra kira sözleşmesi sona erer ise, bu sonuç uygulanmayacaktır¹⁰²².

¹⁰¹⁶ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 72. Aksi yönde bir karar için bkz. Yargıtay 13. HD. T. 03.07.2003, E. 2003/7440, K. 2003/9034, akd. Reisoğlu, Genel Hükümler, s. 417, dn. 8.

¹⁰¹⁷ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 173.

¹⁰¹⁸ Inceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 175.

¹⁰¹⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90; Aydoğdu/ Kahveci, s. 612; Zevkliler/ Gökyayla, s. 238; Gümüş, Uyarılama, s. 87; Eren, Genel Hükümler, s. 559. Taraflar arasındaki sözleşme ilişkisi sona erdikten sonra aşırı ifa güçlüğünden bahsedilemeyeceği için uyarılama yapılamayacağı yönünde bkz. Gülekli, İÜMHAD, s. 53.

¹⁰²⁰ Ural Çınar, s. 129.

¹⁰²¹ Gümüş, Uyarılama, s. 89.

¹⁰²² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 90.

3.5.4. Uyarılama Davasına İlişkin Esaslar

3.5.4.1. Uyarılamanın Talep Edilmesi

Uyarılamanın şartları oluştuğunda TBK m. 138’de açıkça ifade edildiği üzere, hâkimden sözleşmeye müdahale etmesi talep edilebilecektir. Hükümün lafzından hareketle, uyarılamanın mahkeme dışında kullanılamayacağı ve hâkimden talep edilmesi gerektiği savunulmaktadır¹⁰²³.

Karşı görüş ise, uyarılama talebinin bir yenilik doğuran hak olarak yalnızca mahkeme aracılığı ile kullanılması eleştirilmiştir¹⁰²⁴. Bir görüş, tarafların aralarında iradi olarak uyarılama yapabileceğini, bu konuda anlaşma sağlanamaması halinde yenilik doğuran dava niteliğindeki uyarılama davasının açılabilceğini ifade etmektedir¹⁰²⁵. Taraflar uyarılama konusunda anlaşmışsa, yeni bir risk meydana gelmedikçe bu konuda mahkemeden uyarılama talebinde bulunamayacaktır¹⁰²⁶.

Belirtmek gerekir ki doktrinde¹⁰²⁷, uyarılama talep eden tarafın öncelikle diğer tarafa sözleşmenin uyarlanması talep ettiğini, bu talebi kabul edilmez ise sözleşmeyi sona erdireceği veya mahkemeye başvurarak uyarılama talep edebileceği konusunda yazılı bir bildirim yapabileceği kabul edilmektedir. Bu durumda karşı taraf uyarılama talebini kabul ederse taraflar mahkemeye gitmeksizin aralarında yapacakları anlaşma dahilinde sözleşmeyi uyarlayabilirler. Karşı taraf bu talebi kabul etmez ise, diğer taraf mahkemeye başvurarak bu talebini ileri sürebilecektir. Bununla birlikte, uyarılama davası açılmadan önce bu şekilde bir müzakere yükümlülüğü yahut külfeti olmadığı kabul edilmektedir¹⁰²⁸. Aksi görüş

¹⁰²³ Oğuzman/ Öz, s. 209; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 174; Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 445; Acar, Uyarılama, s. 18; Antalya, s. 338.

¹⁰²⁴ Baysal, Uyarılama, s. 382. Uyarılama hakkının mahkeme aracılığıyla kullanılması gereken ve hâkimin takdir yetkisine göre sonuç doğuran bir hak olmadığı yönünde bkz. Nomer, Genel Hükümler, s. 396.

¹⁰²⁵ Gümüş, Uyarılama, s. 468; Antalya, s. 338.

¹⁰²⁶ Gümüş, Uyarılama, s. 84.

¹⁰²⁷ Arat, s. 174.

¹⁰²⁸ Gümüş, Uyarılama, s. 475; Antalya, s. 338. Müzakere etmenin bir külfet veya yükümlülük olmadığını savunan diğer görüşe göre de aksinin savunulması gerek sözleşme özgürlüğünün daraltılması bakımından gerekse de TBK m. 138’de böyle bir şart yer almadığı için uygun değildir, bkz. Nurten İnce, “Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi?”, Banka ve Ticaret Hukuku

ise, TBK m. 138’de açıkça yer almasa dahi tarafların dürüstlük kuralı uyarınca böyle bir ödevinin olduğunu ileri sürmektedir¹⁰²⁹.

Bu noktada, uyarlama hakkının tarafların iradi anlaşması ile kullanılabileceği dikkate alınarak uyarlama davasının gerçek olmayan bir yenilik doğuran dava olduğu ve fakat hâkimin taraflardan birinin sözleşmeyi sona erdirmesine ilişkin bir karar vermesi halinde bu hükmün tespit niteliğinde olduğu¹⁰³⁰; buna karşılık uyarlama hakkının mahkeme kararı olmadan kullanılabileceği ve uyuşmazlık mahkeme önüne geldiği halde ise hâkimin kararının tespit hükmü niteliğinde olduğu savunulmaktadır¹⁰³¹.

Öte yandan, kira bedelinin uyarlanması talebini, kira sözleşmesinin tarafları olan kiracı ileri sürebileceği gibi kiraya veren de ileri sürebilir¹⁰³². Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu dikkate alındığında, kira bedelinin alacalı olan kiraya veren bakımından da kira bedelinin uyarlanmasını talep etme hakkının mevcut olduğu kabul edilmelidir, TBK m. 138’de kullanılan “*borçlu*” ifadesi buna engel olarak yorumlanmamalıdır¹⁰³³. Tarafların birlikte talepte bulunması da mümkündür¹⁰³⁴. Yargıtay, kira sözleşmelerinde uyarlamaya ilişkin kararları önceleri kiraya verenler bakımından verirken sonraları özellikle yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde kiracılar bakımından da vermeye başlamıştır¹⁰³⁵. Bunun yanı sıra kira sözleşmesini

Dergisi, C. 33, S. 1, Mart 2017, s. 179-208, s. 200-201, Çevrimiçi: <https://www.jurix.com.tr/article/7721> (E. T. 21.05.2023).

¹⁰²⁹ Baysal, Uyarlama, s. 401. Bu yazara göre müzakere edilme hususu borç olarak nitelendirilirse borca aykırılıktan tazminat gündeme gelebilecektir, bu nedenle ödev denilmesi isabetli bulunmaktadır.

¹⁰³⁰ Gümüş, Uyarlama, s. 469, s. 472.

¹⁰³¹ Nomer, Genel Hükümler, s. 396; Baysal, Uyarlama, s. 395; Serozan, Dönme, s. 355-357. Yenilik doğuran davaların sınırlı sayıda olduğu ve kanunda öngörülenler dışında yenilik doğuran dava hakkı yaratılamayacağı yönünde bkz. Vedat Buz, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s. 186-187.

¹⁰³² İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 164; Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 434.

¹⁰³³ Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 435.

¹⁰³⁴ Arat, s. 176.

¹⁰³⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 418; Aral/ Ayrancı, s. 371.

devralan yeni malikin de açılacak bir uyarlama davasına muhatap olabileceği açıktır¹⁰³⁶.

Bir tacirin tüm faaliyetlerinde basiretli davranması gerektiği kuralı karşısında, tacir olan kiracı veya kiraya verenin uyarlama davası açıp açamayacağı tartışmalıdır¹⁰³⁷. Tartışma, bu durumda uyarlama davasının şartlarından biri olan öngörülemezlik şartının gerçekleşip gerçekleşmediği sorusundan kaynaklanmaktadır¹⁰³⁸. TBK öncesi dönemde, Yargıtay’a göre, tacirler özellikle istikrarsız ekonomik koşulları öngörebilmeliydi¹⁰³⁹. Yine Yargıtay’ın bazı kararlarında tacir olan kiracı lehine uyarlama taleplerini kabul ettiğine rastlanmıştır¹⁰⁴⁰.

TBK m. 138’in yürürlüğe girmesi ile, tacir sıfatı dolayısıyla öngörülemezlik şartı tacir olmayan kişilere göre daha sıkı bir denetime tabi olacaksa da tacirlerin her şeyi öngörmeleri gerektiği bir kural olarak kabul edilmeyerek TBK m. 138’e göre uyarlama talep edebilmeleri mümkün görülmelidir¹⁰⁴¹. Basiretli davranmış olan bir tacirin de öngöremediği olağanüstü bir olay meydana gelmiş olabilir, bu halde uyarlama talebi kabul edilebilecektir¹⁰⁴². Esasen tacirlerin uyarlama talepleri bakımından öngörülemezlik şartının gerçekleşip gerçekleşmediği her bir somut olayın özelliklerine göre etraflıca değerlendirilerek buna göre karar verilmesi beklenmelidir. Somut olay özelinde aynı durumda başka bir tacirin de ilgili durum değişikliğini öngöremeyeceği anlaşılıyor ise, öngörülemezlik şartı gerçekleşmiş sayılmalıdır¹⁰⁴³.

Son olarak uyarlama davasında yalnızca uyarlama talep edilmişse mahkeme uyarlamanın kriterlerini inceleyerek davayı kabul edip etmeyeceğine karar

¹⁰³⁶ Gümüüş, Uyarlama, s. 478.

¹⁰³⁷ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 165.

¹⁰³⁸ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 165.

¹⁰³⁹ Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 436. Yargıtay 13. HD. T. 10.06.2003, E. 2003/3622, K. 2003/7636, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

¹⁰⁴⁰ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 166.

¹⁰⁴¹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 166; Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 436-437; Ural Çınar, s. 124.

¹⁰⁴² Ural Çınar, s. 124.

¹⁰⁴³ Doğan, TBBD, s. 21-22; Baysal, Burcuoğlu’na Armağan, s. 437.

verecektir; dava uyarlama ve fesih/ dönme talepli şekilde terditli olarak açılmış ise mahkeme yaptığı değerlendirme neticesinde bu kez uyarlamayı mümkün bulmaz ise fesih/ dönme talebini değerlendirecektir¹⁰⁴⁴. Hâkim dava sonucunda hüküm kurarken, rizikoyu bir tarafa bırakmak yerine tarafların menfaatine en uygun şekilde rizikonun taraflar arasında paylaştırılmasını gözetecektir¹⁰⁴⁵.

3.5.4.2. Uyarlama Davasının Hukuki Sonuçları

3.5.4.2.1. Uyarlama

İşlem temelini çöktüğünü tespit eden hâkim, dürüstlük kuralı doğrultusunda TMK m. 1 f. 2 uyarınca somut olayın özelliklerini dikkate alarak tarafların iradelerine ve hakkaniyete göre edimler arası dengeyi tekrar sağlayacaktır¹⁰⁴⁶.

Bu kapsamda hâkim öncelikle, tarafların sözleşmeye uyarlamaya ilişkin bir kayıt koyup koymadığını tespit etmek ve bu kapsamda bir yorum yaparak tarafların açık veya zımni uyarlamaya ilişkin iradelerini belirlemekle yükümlüdür¹⁰⁴⁷. Sözleşmede genel nitelikte veya eksik bir uyarlama kaydının varlığı halinde, boşluğu doldurması gerekecek¹⁰⁴⁸ ve bu dahilde tarafların farazi ortak iradelerini yorumlayacaktır¹⁰⁴⁹. Sözleşmede uyarlama kaydı olmadığı durumda ise kanuna bakacak, burada da uyarlamaya ilişkin bir kayıt yok ise, TBK m. 138'i uygulayacaktır¹⁰⁵⁰. Kanunda uyarlamaya ilişkin kurallar var ise, bu kuralları uygularken, bunlara aykırı olmadığı ölçüde hâkim örf ve âdet kurallarını da dikkate alarak uyarlama yapabilecektir¹⁰⁵¹. Hâkim, sözleşme ve kanunda uyarlama kuralı

¹⁰⁴⁴ Aydemir, s. 283.

¹⁰⁴⁵ Arat, s. 187, s. 191. Kira bedelinin uyarlanması davasına ilişkin Yargıtay bir kararında, işlem temelini çökmesi halinde, hâkimin duruma göre alacaklı lehine borçlu edimini yükseltebileceği ya da borçlu lehine sözleşmenin akdedildiği andaki dengeyi sağlamak adına borçlunun ediminden kurtulmasına karar vererek sözleşmeyi değişen şartlara uyarlayabileceği belirtmiştir, bkz. Yargıtay 3. HD. T. 20.03.2019, E. 2017/8316, K. 2019/2369, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

¹⁰⁴⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 419; Dural, s. 65-66; Arat, s. 82; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 146; Aral/ Ayrancı, s. 371.

¹⁰⁴⁷ Arat, s. 40-41.

¹⁰⁴⁸ Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 142.

¹⁰⁴⁹ Baygın, s. 141.

¹⁰⁵⁰ Gümüş, Uyarlama, s. 381.

¹⁰⁵¹ Eren, Genel Hükümler, s. 557.

olmaması halinde, değişen durum karşısında sözleşmeyi uyarlayıp uyarlamayacağına karar verecek¹⁰⁵² ve uyarlamaya karar verecek ise bu şekilde oluşan boşluğu tespit etmiş olduğu taraf iradelerini de dikkate alarak ve bu mümkün olmamışsa hakkaniyete göre kendi belirleyeceği kurallara göre dolduracaktır¹⁰⁵³.

Öte yandan mevcut uyarlama kaydına dayanılması dürüstlük kuralına aykırı düşüyorsa, yani kaydın da uyarlanması gerekiyorsa yahut bu kayıt herhangi bir nedenle geçersiz ise, hâkim uyarlama kaydını esas almayıp tamamlayıcı kanun hükmü ve o da mevcut değil ise yine TBK m. 138'e göre uyarlama yaparak boşluğu dolduracaktır¹⁰⁵⁴. Diğer bir ifadeyle, sözleşmede veya kanunda, durum değişikliği halinde alınacak aksiyonlara ilişkin düzenlemeler var ise, hâkim bunları öncelikli olarak uygulamakla yükümlüdür¹⁰⁵⁵. Yoksa, hâkimin sözleşmeye müdahalesi ikincil olarak uygulama alanı bulacaktır¹⁰⁵⁶.

Hâkim bu kapsamda uyarlamaya yer olup olmadığına karar verirken, çalışmanın 3.5.3 numaralı başlığı altında alt başlıklar halinde belirtilen şartların tümünün var olup olmadığını tek tek incelemelidir¹⁰⁵⁷. Bu inceleme, hâkimin takdirinde olup bilirkişi raporuna konu olamayacaktır¹⁰⁵⁸.

Belirtmek gerekir ki Yargıtay kararlarında¹⁰⁵⁹, hâkim tarafından uyarlama yapılıp yapılmayacağına karar verilirken, sözleşme hükümleri, tarafların menfaatleri, ilgili etkenler (ekonomik değişiklikler gibi) ve kiralanan yerin nitelikleri gibi objektif ve sübjektif kriterler dikkate alınmalı ve bunun sonucunda uyarlama yapılmasına karar verilirse, bu kararın dürüstlük kuralı ve hakkaniyet gözetilerek TBK m. 1 uyarınca hâkimin boşluk doldurması şekilde verilmesi gerektiği belirtilmektedir. Esasen sayılan bu kriterler, TBK m. 138'de belirtilen

¹⁰⁵² Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 138.

¹⁰⁵³ Arat, s. 41; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 138, s. 149; Eren, Genel Hükümler, s. 558.

¹⁰⁵⁴ Gümüş, Uyarlama, s. 507; Özyakışır, s. 241; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 142-143.

¹⁰⁵⁵ Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 116.

¹⁰⁵⁶ Doğan, TBBD, s. 26; Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 139.

¹⁰⁵⁷ Yargıtay 3. HD. T. 07.09.2021, E. 2021/5067, K. 2021/7930, akd. Kırmızı, s. 416.

¹⁰⁵⁸ Gümüş, Uyarlama, s. 388.

¹⁰⁵⁹ Yargıtay 3. HD. T. 03.07.2012, E. 2012/11928, K. 2012/16705, akd. Kırmızı, s. 402, dn. 510; Yargıtay 3. HD. T. 24.04.2018, E. 2018/2141, K. 2018/4334, akd. Kırmızı, s. 420-421.

temel kriterlerin varlığı saptandıktan sonra uyarlama yapılırken başvurulacak yardımcı kriterler niteliğinde olacaktır.

Hâkim, edimler arası dengenin sağlanması için uyarlamaya karar verebileceği gibi sözleşmenin sona ermesine de karar verebilecektir. Hükümün sonuçlarının doğması için uyarlama kararının kesinleşmesi gerekmektedir¹⁰⁶⁰. Her sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmesinin de ayakta tutulması esas olduğu için, ilk olarak kira sözleşmesinin değişen koşullara uyulanıp uyulanamayacağı değerlendirilecektir¹⁰⁶¹. Ancak belirtmek gerekir ki, uyarlamaya karar verilebilmesi için, ortada mevcut ve geçerli bir sözleşmenin olması gerekmektedir, sözleşmenin mevcut olup olmadığı uyuşmazlık konusu ise, bu uyuşmazlık uyarlama yoluyla giderilemeyecektir¹⁰⁶².

Hâkimin uyarlama tarzını belirlemede serbest olduğu kural olarak kabul edilecektir ve yapacağı uyarlamanın borçlunun aşırı ifa güçlüğü ortadan kaldıracak nitelikte olması gerekmektedir¹⁰⁶³. Uyarlamada hakim somut olayın şartlarına göre, örneğin taraflardan birinin ediminin azaltılmasına veya diğer tarafın ediminin artırılmasına karar verebilecektir¹⁰⁶⁴. Kira bedelinin, asgari kira bedeli ve ciroya belirli bir oranda katılım şeklinde belirlendiği durumda, aylık kira bedeli belirli bir miktarda kira bedeli olarak belirlenebilecektir¹⁰⁶⁵. Hâkim uyarlanması talep edilen şartlar yerine kira sözleşmesindeki farklı şartları da uyarlayabilecektir¹⁰⁶⁶. Ancak kira sözleşmesinin niteliğini ve asli unsurlarını değiştirecek şekilde (örneğin ivazsız kullanım sağlanması) bir uyarlama

¹⁰⁶⁰ Gümüş, Uyarlama, s. 558.

¹⁰⁶¹ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 64; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 173-174; Serozan, İfa, s. 368.

¹⁰⁶² Doğan, TBBD, s. 16; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 346; Eren, Genel Hükümler, s. 558.

¹⁰⁶³ Oğuzman/ Öz, s. 210.

¹⁰⁶⁴ Acar, Uyarlama, s. 19.

¹⁰⁶⁵ Gümüş, Uyarlama, s. 513.

¹⁰⁶⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; Gümüş, Uyarlama, s. 399. Aynı yönde, hâkimin talep edilenden farklı bir şekilde uyarlama yapabileceği yönünde bkz. Oğuzman/ Öz, s. 590.

yapamayacaktır¹⁰⁶⁷. Nihayetinde, her iki tarafın da menfaati gözetilerek ve talepleri dikkate alınarak sözleşmenin amacına en uygun olan uyarlama yapılacaktır¹⁰⁶⁸.

Hâkim mevcut koşullar ile olağanüstü ve beklenmedik şekilde değişen koşullar çerçevesinde, tarafların ortak iradesi, dürüstlük kuralı ve hakkaniyet esasları dahilinde uygun bir kira bedeli miktarı tayin edecektir¹⁰⁶⁹. İşyeri kira sözleşmesinde, kira bedeli uyarlanması yapılırken brüt değil net kira bedeli üzerinden uyarlama yapılacaktır¹⁰⁷⁰. Kira bedelinin, KDV ile birlikte ödeneceği kararlaştırılsa dahi uyarlama davası neticesinde hükmedilecek kira bedelinin KDV'siz olması gerekecektir¹⁰⁷¹.

Öte yandan uyarlama davası ile uzun süreli borç ilişkilerinde daha sık karşılaşıldığı ifade edilmektedir¹⁰⁷². Taraflar, uzun süreli bir kira ilişkisine girerken, kira bedelinin gerçek değerinde edimler arası dengeyi aşırı şekilde bozacak bir değişikliğin olmayacağı iradesinden hareket ederler¹⁰⁷³. Kural olarak başlangıçta serbestçe belirledikleri kira bedeli ile sözleşme süresince bağlı olmaları beklenir. Ancak uzun süreli sözleşmelerde, tarafların değişen koşulları öngörmelerini beklemek zorlaşacaktır¹⁰⁷⁴. Yargıtay uygulamasında ise kısa süreli kira sözleşmelerinin uyarlanamayacağının benimsendiği kararlar mevcuttur¹⁰⁷⁵. Bu

¹⁰⁶⁷ Gümüş, Uyarlama, s. 509. Bu yönde bkz. Yargıtay 11. HD. T. 21.03.2002, E. 2001/10788, K. 2002/2578, akd. Reisoğlu, Genel Hükümler, s. 416, dn. 7.

¹⁰⁶⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 420. Aynı sonuç bakımında bkz. Kaplan, Hâkimin Müdahalesi, s. 148.

¹⁰⁶⁹ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 176.

¹⁰⁷⁰ Gümüş, Uyarlama, s. 388.

¹⁰⁷¹ Gümüş, Uyarlama, s. 396.

¹⁰⁷² Eren, Genel Hükümler, s. 553; Tokmak, YÜHFD, s. 250; Zevkliler/ Gökyayla, s. 233; Gülekli, İÜMHAD, s. 46; Hatemi/ Gökyayla, Genel Bölüm, s. 357. Uzun süreli borç ilişkisinin uyarlama davasının bir şartı olduğu yönünde bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 610; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 89. Uzun süreli kira sözleşmesinde kira bedelinin süre boyunca sabit olmasına gerek bulunmamakta olup kira bedelinin her yıl artışına ilişkin bir düzenleme varsa dahi şartları oluşmuşsa uyarlama talep edilebilecektir, bu yönde bkz. Yargıtay 13. HD. T. 21.11.1991, E. 1991/8374, K. 1991/10619, akd. Reisoğlu, Genel Hükümler, s. 415, dn. 7.

¹⁰⁷³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 82.

¹⁰⁷⁴ Özyakışır, s. 235.

¹⁰⁷⁵ Halûk Burcuoğlu, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama-Taşınmaz Kirası Sözleşmelerinde ve Dövize Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, Filiz Kitapevi, İstanbul 1995, s. 3-4. Bu yöndeki bir Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 13. HD. T. 22.02.1990, E. 1989/ 6382, K. 1990/ 1270, akd. Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 60. Aynı yönde çok yakın tarihli Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 3. HD. T. 07.09.2021, E. 2021/5067, K. 2021/7930, akd. Gümüş, Uyarlama, s. 374. Kiracı tarafından talep

sonuç, amaca uygun olmadığı için eleştirilmekte, ilgili düzenlemelerde bu türden bir ayırım yapılmadığı dikkate alındığında somut olayın şartları dahilinde kısa süreli kira sözleşmelerinin de uyarlamaya konu olabileceği kabul edilmektedir¹⁰⁷⁶. YHGK bir kararında açıkça bu görüşü benimsemiştir¹⁰⁷⁷.

Gerçekten de uyarlama davasının niteliği itibariyle uzun süreli ve sabit bedelli kira sözleşmelerinde uygulanma olasılığı daha yüksek görünse de örneğin bir yıl için yapılmış ve artış hükümleri içeren bir kira sözleşmesi de uyarlama şartları varsa mutlaka rayiç kira bedelinin tespiti için aranan beş yıllık sürenin dolmasının beklemesi ve öncelikle kira bedelinin tespitinin talep edilmesi gerektiği gibi bir sonuç çıkmamalıdır. Nitekim, kira bedeli tespiti davası, uyarlama davasının açılması hakkını ortadan kaldırmamaktadır¹⁰⁷⁸. Bununla birlikte doktrinde¹⁰⁷⁹, uzun süreli konut ve çatılı işyeri kirasında, artış kaydının yer alıp almadığına bakılmaksızın beş yıllık kira süresi sonunda TBK m. 345'e uygun süreler içerisinde kira bedeli tespit davası açma hakkı kullanılmamış ise, bu sürede ortaya çıkan rizikolara karşı bu imkândan yararlanmayan davacının uyarlama davası açma hakkının ortadan kalkacağı belirtilmektedir. Ancak, kira bedeli tespit davasının her zaman, dolayısıyla beş yıldan sonraki bir yılda da açılabilmesi dikkate alındığında bu şekilde iradesi olabilecek davacının beş yılın sonunda dava açmaması nedeniyle şartları olduğu halde uyarlama davası açma hakkını kaybettiğini kabul etmek oldukça sınırlayıcı bir yorum olacaktır.

Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, uyarlama kararı sonrası TBK m. 344 kapsamında gündeme gelebilecek artışlar ve tespitler, uyarlanan yeni kira bedeli üzerinden gerçekleştirilecektir¹⁰⁸⁰. TBK m. 344 f. 3 kapsamında rayiç bedelinin tespiti için de uyarlama kararı üzerinden beş yıl geçmesi

edilen uyarlamada bu kuralın dikkate alınmadığı yönünde bkz. Yargıtay 3. HD. T. 24.10.1994, E. 1994/6791, K. 1994/9014, akd. Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 74.

¹⁰⁷⁶ Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 447.

¹⁰⁷⁷ Bir yıl gibi kısa süreli kira sözleşmelerinde uyarlamanın mümkün olduğu yönünde bkz. YHGK, T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864, www.lib.kazanci.com.tr (E. T. 21.05.2023).

¹⁰⁷⁸ Baysal, Uyarlama, s. 445; Gümüş, Uyarlama, s. 349.

¹⁰⁷⁹ Gümüş, Uyarlama, s. 361.

¹⁰⁸⁰ İncoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 176; Gümüş, Uyarlama, s. 361.

beklenecektir¹⁰⁸¹. Bu durumda örneğin, rayiç bedelin tespiti için kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıl geçmeden üçüncü yılda kira bedeli uyarlanmışsa, altıncı kira yılı için rayiç bedel tespiti istenemeyecektir. Ancak iki davada korunan menfaatlerin farklı olduğu dikkate alındığında, uyarlama davasını hangi tarafın açtığı ve uyarlama gerekçeleri göz önünde bulundurularak altıncı yılda rayiç bedelin tespitinin talep edilip edilemeyeceğinin somut olayın şartlarına göre takdir edilmesi isabetli olacaktır.

3.5.4.2.2. Fesih

Uyarlama, bozulan edim dengesini düzeltmek için uygun olmayabilir ve uyarlama suretiyle sözleşmenin ayakta tutulması taraflar arasındaki menfaatler dengesine ters düşebilir¹⁰⁸². Bu durumda TBK m. 138’de belirtildiği üzere, uyarlamanın mümkün olmadığı halde uyarlama talep eden taraf kira sözleşmesini feshetme hakkına sahip olacaktır¹⁰⁸³.

TBK m. 138 uyarınca uyarlama gibi fesih de talebe bağlı olduğu için, talep edilmedikçe hâkimin uyarlamanın mümkün olmadığı halde kendiliğinden feshe ilişkin bir karar vermesi söz konusu olmayacaktır¹⁰⁸⁴. Benzer şekilde hâkim yalnızca fesih talepli bir davada uyarlamanın mümkün olduğunu tespit eder ise davayı reddedecektir¹⁰⁸⁵.

Fesih hakkı, uyarlama davası terditli açılmış ise mahkeme kararı sonucu kullanılabileceği gibi¹⁰⁸⁶ yalnızca uyarlamanın talep edildiği davada uyarlamanın mümkün olmadığına karar verilmesi halinde TBK m. 138 uyarınca bizzat da kullanılabilecektir, bu durumda hâkim kararından sonra uyarlama talep eden tarafın beyan ile sözleşmeyi sonlandırması mümkün olacaktır¹⁰⁸⁷. Bunun dışında, TBK m. 138’in ifadesinden şartları oluşmuş bir fesih beyanının mahkeme dışında geçerli

¹⁰⁸¹ Gümüş, Uyarlama, s. 524; İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 176.

¹⁰⁸² Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 349; Oğuzman/ Öz, s. 590; Gülekli, İÜMHAD, s. 66.

¹⁰⁸³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86.

¹⁰⁸⁴ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 350; Oğuzman/ Öz, s. 210.

¹⁰⁸⁵ Oğuzman/ Öz, s. 210.

¹⁰⁸⁶ Acar, Uyarlama, s. 19; Doğan, TBBD, s. 31.

¹⁰⁸⁷ Acar, Uyarlama, s. 19; Ural Çınar, s. 132-133; Aksi yönde ve bu durumda TBK m. 331 uyarınca fesih hakkının kullanılabileceği yönünde bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86.

olacağı kabul edilebilir, ancak sonrasında dava açıldığında hâkim uyarlamanın mümkün olduğuna karar verir ise bu fesih geçersiz olacaktır, bu nedenle fesih hakkının da mahkeme aracılığı ile kullanılması önerilmektedir¹⁰⁸⁸.

Öte yandan, fesih yenilik doğurucu hak niteliğinde olduğu için hâkim bu durumda ancak fesih hakkının tespitine karar verecektir¹⁰⁸⁹. Ayrıca uyarlama dahilinde rizikonun taraflar arasında adaletli bir şekilde paylaştırılması mümkün olmadığı için fesih yoluna son çare olarak başvurulacaktır¹⁰⁹⁰. Yoksa uyarlama ve dönme/ fesih seçimlik hak niteliğinde değildir¹⁰⁹¹. Dolayısıyla uyarlama mümkün iken, kiracı sözleşmeyi feshederek kiralananı tahliye ederse kiracının erken tahliyeden dolayı sorumluluğu gündeme gelecektir¹⁰⁹².

Her ne kadar kira sözleşmesi sürekli edimli bir borç ilişkisi olduğu için TBK m. 126 uyarınca kural olarak ileri etkili olarak fesih söz konusu olaksa da edimlerin ifasına henüz başlanmamışsa geriye etkili olarak sözleşmeden dönme hakkı kullanılabileceğini belirtmek gerekir.

Son olarak uyarlamanın mümkün olmaması nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi sonucu doğacak ise, bu halde riziko bir taraftan alınıp diğer tarafa yüklendiği için diğer taraf lehine uygun bir tazminata hükmedilebileceği kabul edilmektedir¹⁰⁹³. Nitekim karşı tarafın hiçbir kusuru yokken sona erme yaptırımına maruz kalması, bazı zararlarının doğmasına neden olacaktır¹⁰⁹⁴. Esasen burada tazminatın doğması bakımından kusur aranmayacak ve yalnızca katlanılan rizikonun karşılığı olarak adeta “denkleştirme” niteliğinde bir bedel ödenecektir¹⁰⁹⁵. Bu bedel, sözleşmenin ifasına ilişkin yapılan masrafları karşılar

¹⁰⁸⁸ Oğuzman/ Öz, s. 210.

¹⁰⁸⁹ Aydemir, s. 283.

¹⁰⁹⁰ Serozan, İfa, s. 373; Dural, s. 73; Özyakışır, s. 249.

¹⁰⁹¹ Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s. 349; Ural Çınar, s. 130; Doğan, TBBD, s. 28.

¹⁰⁹² İnceoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 177.

¹⁰⁹³ Arat, s. 195; Aydemir, s. 284; Doğan, TBBD, s. 32; Dural, s. 73.

¹⁰⁹⁴ Gülekli, İÜMHAD, s. 67.

¹⁰⁹⁵ Arat, s. 195-196; Serozan, İfa, s. 373. Denkleştirme bedeline, uyarlama kararı verilmesi halinde de hükmedilebileceği yönünde bkz. Gümüş, Uyarlama, s. 569. Uygulamada bu bedelin, “risk bedeli” ve “kurtuluş bedeli” şeklinde isimlendirildiği yönünde bkz. Gülekli, İÜMHAD, s. 67.

nitelikte olmalıdır¹⁰⁹⁶. Ayrıca bu bedel kapsamında kar ve fırsat kaybı gibi kalemler yer almayacaktır¹⁰⁹⁷. Dolayısıyla, teknik anlamda bir tazminattan bahsedilemeyecektir.

3.5.5. Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlanması Davaları Arasındaki Farklar

Kira bedelinin tespiti davası ile uyarlama davasının temel amacının kira bedelinin yeniden belirlenmesi olduğu ve özellikle rayiç kira bedeli tespitinde ekonomik koşulların etkili olduğu dikkate alınarak kira bedeli tespit davasının, geniş anlamda uyarlama kapsamında ele alınması gerektiği ifade edilmiştir¹⁰⁹⁸. Esasen, kira bedelinin tespiti davası açılması hakkı, şartları oluşan uyarlama davasını açma hakkını ortadan kaldıracak nitelikte değildir, dolayısıyla kira bedeli tespit davası bir uyarlama davası olarak nitelendirilmemelidir,¹⁰⁹⁹ bu iki dava birbirinden farklı özellikler taşımaktadır¹¹⁰⁰.

Kira bedeli tespit davası ve uyarlama davasını kıyaslarken öncelikle, kira bedeli tespitine ilişkin özel düzenlemeler getiren TBK m. 344 ve TBK m. 345'in yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama alanı bulacağını belirtmek gerekir. Bununla birlikte, uyarlama davası TBK m. 138 dahilinde şartları varsa tüm kira sözleşmeleri bakımından gündeme gelebilecektir¹¹⁰¹. Bu kapsamda, hâkimin açılan bir davada ilgili tarafın kira bedeli tespiti mi yoksa uyarlama mı talep ettiğini doğru bir şekilde tespit etmesi gerekmektedir¹¹⁰².

TBK m. 344 ve TBK m. 345 uyarınca kira bedeli tespit davasının açılmasına ilişkin zamansal ve usul olarak kurallar öngörülmüş iken, uyarlama davasının açılacağı zamana ilişkin bir kural öngörülmemiştir. TBK m. 345 uyarınca,

¹⁰⁹⁶ Doğan, TBBD, s. 32; Gülekli, İÜMHAD, s. 67.

¹⁰⁹⁷ Gülekli, İÜMHAD, s. 67.

¹⁰⁹⁸ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 59. TBK m. 344 f. 3'ün, uzun süreli kira sözleşmelerinin değişen koşullar karşısında uyarlanmasına ilişkin özel bir hüküm olduğu yönünde bkz. Doğan, Yavuz'a Armağan, s. 501.

¹⁰⁹⁹ Gümüş, Uyarlama, s. 349. TBK m. 344'deki hükmün özel bir düzenleme olması nedeniyle, beş yıl içerisinde kira bedeline ilişkin uyarlama davası açılmayacağı yönünde bkz. Antalya, s. 318.

¹¹⁰⁰ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 186; Baysal, Uyarlama, s. 443.

¹¹⁰¹ Arpacı, Kira, s. 55; Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 445.

¹¹⁰² Gümüş, Uyarlama, s. 345.

uyarlamaya ilişkin şartlar aranmaksızın kira bedelinin tespiti davası her zaman açılabilir. Uyarlama davası ise, TBK m. 345'deki şartlara tabi olmaksızın edimler arası dengeyi bozan olağanüstü durumun ortaya çıkması üzerine her zaman açılabilir¹¹⁰³. Ancak doktrinde eski dönem Yargıtay içtihatlarına paralel olarak, ifanın beklenemez olduğunun kabul edilebilmesi için, uyarlama davasının olağanüstü durumun ortaya çıkmasından sonra uzun bir zaman geçmeden açılması gerekmektedir, makul olarak kabul edilebilecek bir süre geçtikten sonra uyarlama talep edilmesi, işlem temelinin çökmediği şeklinde yorumlanabilecektir¹¹⁰⁴ yahut uyarlama hakkından vazgeçtiği anlamına gelebilecektir¹¹⁰⁵. Ayrıca ifanın beklenilemez olması şartının gerçekleşmediği sonucuna varılabilecektir¹¹⁰⁶. Yine de uyarlama talep edecek tarafın, durumunu ve değişen koşulların kendisine etkisini değerlendirmesi için belli bir süreye ihtiyacı olacaktır¹¹⁰⁷.

Kira bedeli tespit davası ile uyarlama davası arasında zamansal açıdan bir fark da kira bedeli tespiti kuralı olarak içinde bulunulan kira dönemi için talep edilemez ve dava neticesinde verilecek karar, TBK m. 345'deki kurallara gereği duruma göre talep edilen yeni kira dönemi veya bir sonraki kira dönemi başından itibaren ve sadece ilgili kira dönemi için hüküm doğururken, uyarlama davası neticesinde verilecek karar, dava tarihinden itibaren derhal etkili olmak üzere¹¹⁰⁸ sözleşme süresi için hüküm ifade edebilecektir¹¹⁰⁹. Dava tarihinden daha önce bir tarihten itibaren uyarlamaya hükmedilmesi ise, edimin saklı tutularak ifa edilmiş olmasına bağlıdır¹¹¹⁰.

¹¹⁰³ Aydemir, s. 284; Aydoğdu/ Kahveci, s. 611.

¹¹⁰⁴ Aydemir, s. 281; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 88.

¹¹⁰⁵ Arat, s. 174.

¹¹⁰⁶ Gümüş, Uyarlama, s. 491.

¹¹⁰⁷ Arat, s. 175.

¹¹⁰⁸ Reisoğlu, Genel Hükümler, s. 417; Arat, s. 179. Diğer bir ifadeyle verilecek olan karar ileriye etkili olacaktır, bkz. Tokmak, YÜHFD, s. 251; Yavuz, Kira Hukuku, s. 1732.

¹¹⁰⁹ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 59; Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 445.

¹¹¹⁰ Aydoğdu/ Kahveci, s. 611; Gümüş, Uyarlama, s. 555. Ancak bu yazara göre uyarlama kararı, uyarlama şartlarının gerçekleştiği andan itibaren hüküm doğurmak üzere verilmelidir, bu halde dahi çekincesiz olarak ödenen kira bedelleri için uyarlama yapılamayacaktır, bkz. Gümüş, Uyarlama, s. 556.

Ayrıca, Yargıtay uyarlama davasında yalnızca kira bedelinin tespiti davasında esas alınan kriterler kullanılarak bir kira bedeli belirlenmesini kabul etmemektedir¹¹¹¹. Benzer şekilde, uyarlama davasının açılması için aranan kriterler ve işlem temelinin çökmesi, kira bedelinin tespiti davası bakımından araştırılmayacaktır¹¹¹².

Bunun yanı sıra düzenlemelerin emredici niteliklerine ilişkin olarak bir değerlendirme yapılabilir, çalışmanın 3.5.3.3. başlığı altında belirtildiği gibi TBK m. 138'in uygulanmasının tarafların iradeleriyle bir sözleşme hükmü ile ortadan kaldırılması veya zorlaştırılması mümkündür. Ancak yine de yapılacak risk değerlendirmesinde bu hükümlerin de uyarlanabileceği kabul edilir ise, bu türden hükümlerin uygulanmama ihtimali bulunmaktadır. Oysa, kira bedeli tespitine ilişkin hükümler konut ve çatılı işyeri kiralarına yönelik olduğu için, kiracı lehine nispi emredici olarak yorumlanacak ve örneğin kira süresi boyunca kiraya verenin açıkça rayiç bedelin tespitini talep etmeyeceğine ilişkin bir sözleşme hükmü beş yılın sonunda açılan bir kira bedeli tespit davasında dikkate alınarak geçerli sayılabilecek ve davanın reddine neden olabilecektir.

Farklılıklara ilişkin son olarak, kira bedeli tespit davasının yalnızca kira bedeline yönelik olarak açılabileceğini; bunun aksine uyarlama davasının ise, kira sözleşmesi kapsamındaki her türlü borç ve alacak için açılmasının mümkün olduğunu belirtmek gerekir¹¹¹³.

Bu konuya ilişkin son olarak bu davaların benzer özellik taşıdığı durumlardan bahsetmek gerekir. Uyarlama davası kira bedelinin uyarlanmasını konu alıyor ise, bu durumda gerek uyarlama davasında gerek ise kira bedelinin tespiti davasında kira bedeli yeniden belirlenmiş olacaktır, bu noktada her iki davanın aynı amaca hizmet ettiği söylenebilecektir¹¹¹⁴. Bu davaların benzer özellik taşıdığı diğer bir husus ise her iki dava neticesinde alınan kararın, eda davası

¹¹¹¹ Yargıtay 3. HD. T. 07.09.2021, E. 2021/5067, K. 2021/7930, akd. Kırmızı, s. 416.

¹¹¹² Arat, s. 180.

¹¹¹³ İnecoğlu, Kira Hukuku-C. II, s. 175; Baysal, Burcuoğlu'na Armağan, s. 447.

¹¹¹⁴ Burcuoğlu, İÜMHAD, s. 59.

neticesinde alınan karar gibi ilamlı icraya konulamayacak olmasıdır¹¹¹⁵. Öte yandan her iki davada da taleple bağılılık ilkesi uygulanacaktır. Yine bu davalar kapsamında görev ve yetki bakımından bir farklılık bulunmamaktadır¹¹¹⁶. Nitekim, HMK m. 4 f. 1 b. (a), kiraya ilişkin her türlü davada sulh mahkemelerini görevli kılmıştır¹¹¹⁷. Benzer şekilde yetkili mahkeme tayini konusunun da HMK hükümleri her iki dava bakımından aynı şekilde uygulanabilecektir.

¹¹¹⁵ Arpacı, Kira, s. 56;

¹¹¹⁶ Özyakışır, s. 234.

¹¹¹⁷ Aydoğdu/ Kahveci, s. 611.

SONUÇ

Günümüzde yayın olarak uygulama alanı bulan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, kiracının korunması ilkesi gereği uygulaması özel bir önem taşımaktadır. Geçmişten bugüne özellikle kira bedelinin belirlenmesi kapsamında gerek kanun koyucu gerek ise Yargıtay içtihatları ile kiracı ve kiraya vereni bağlayıcı birtakım kurallar belirlenmiştir. Bu kuralların önemli özelliği, kiracıyı koruma temelli emredici nitelikte olmalarıdır. Bu kurallar dahilinde kira bedelinden bahsederken başlangıçta belirlenen kira bedeli ve enflasyon gibi ekonomik olgulara bağlı olarak sabit kalması beklenemeyen kira bedelinin artışlarını ayrı olarak değerlendirmek gerekmektedir. Bu konu Türkiye’de yaşanan ekonomik değişimler dolayısıyla önem kazanmaktadır.

Başlangıçta belirlenen kira bedeline kural olarak yasal çerçevede yahut hâkim tarafından müdahale edilmesine imkân bulunmamaktadır. Belli koşullar altında yapılabilecek müdahaleyi, sözleşme özgürlüğü kuralının uygulanmasını daraltmaması adına sınırlı düşünmek gerekecektir. Bu durumda, doktrinde ifade edildiği üzere yalnızca TBK m. 28’de düzenlenen aşırı yararlanma hükümlerinin uygulama alanı bulacağı sonucuna varmak isabetli olacaktır. Bununla birlikte, gerek Covid-19 pandemisi ile başlayan konut ihtiyacındaki artışlar gerek ise yakın zamanda yaşanan deprem felaketinin yarattığı göç etkisi ile belli bölgelerdeki konut ihtiyacının yoğunlaşması ve ülkede yaşanan enflasyon dolayısıyla başlangıçtaki kira bedelleri oldukça yüksek belirlenmeye başlanmıştır. Buna paralel olarak işyeri kiralamalarında da aynı sonucu düşünmek gerekecektir. Bu durumda, TBK m. 28’de düzenlenen aşırı yararlanma hükümlerinin uygulanabileceği ilk akla gelen çözüm olsa da şartlarının spesifik olması dolayısıyla bu hükmün uygulama alanı sınırlı olacaktır. Bu bağlamda, enflasyon kontrol altına alınana kadar belli bir süre için kanun koyucu tarafından çözüm olarak belli düzenlemeler getirilmesi akla gelebilir. Ancak bunun sınırları ve kapsamının titizlikle belirlenmesi, kiracı ve kiraya veren arasındaki menfaat dengesini gözetmesi, sözleşme özgürlüğü kuralını daraltmaması ve eşitliğe aykırı sonuçlar yaratmaması gerekecektir.

Diğer yandan, kanun koyucunun sözleşme özgürlüğünü kısıtladığı nokta kira bedeli artışlarında ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda, TBK m. 344 f. 1 tarafların kira bedelinin artışına ilişkin belirledikleri miktarın veya oranın en fazla TÜFE ortalaması artış oranıyla sınırlı olmasını emretmektedir, bu emredici olma durumu hükmün lafzında açıkça belirtildiği üzere bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, süre içerisinde öngörülen artışlar bakımından da uygulanacaktır. Her ne kadar doktrinde tartışmalı olsa da kanun koyucunun iradesinin bu yönde olduğu kabul edilmeli ve bu artışlara ilişkin anlaşmaların başlangıçta veya sonradan yapıldıkları araştırılmaksızın artışa ilişkin anlaşmanın olduğu her durumda uygulanması gerekmektedir. Nitekim bu düzenleme, enflasyon karşısında kiracının korunmasını amaçlayan temel düzenlemedir. Bu noktada, yüksek enflasyona karşı bir tedbir olarak varsayılabilecek şekilde kanun koyucunun 11.06. 2022 tarihinden 01.07.2023 tarihine kadar uygulanmak üzere getirdiği konut kiralalarına ilişkin % 25’lik sınır da kiracının korunması ilkesinin bir yansımasıdır. Sosyal ve ekonomik açıdan bir problem olarak ortaya çıkan kira bedeline, yaşanan olağanüstü ekonomik koşullar dikkate alındığında kanun koyucunun böyle üst sınır getirmesi anlaşılabilir. Ancak kanun koyucudan böyle bir üst sınır getirirken pek çok yönden boşluk, tartışma ve eşitsiz sonuçlar yaratmaması beklenirdi. Ne yazık ki bu türden bir düzenlemenin başlangıçtaki kira bedellerinin yüksek belirlenmesinin önünü açtığını kabul etmek ve ne kadar işlevsel uygulanabildiğini tartışmak gerekecektir. Kanun koyucunun, TBK öncesi döneme ilişkin Yargıtay içtihatlarında olduğu gibi endeks artışına yüzdeyle bir sınırlama getirmesi daha isabetli olurdu.

TBK m. 344 f. 2 ise, taraflarca kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmaların yapılmadığı yahut anlaşma yapılmakla birlikte bu konuda miktar veya oran olarak bir belirleme yapılmadığı durumlarda, kira sözleşmesinin uzadığı kira yılı için hâkimin kira bedeline müdahale etmesine imkân tanımaktadır. Burada da müdahale ile belirlenecek kira bedeli TÜFE ortalaması artış oranını aşamayacaktır. Bu hükmün yalnızca uzama dönemlerinde uygulanacak olması eleştirilebilir. Ancak kanun koyucu bu tür durumlar için taraf iradelerine üstünlük tanımış görünmektedir. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde tarafların artışa ilişkin bir anlaşması yoksa kural olarak sözleşme süresince aynı kira bedeli ile bağlı

kalmaları beklenecektir. Bu durumda, şartları oluşmuş ise TBK m. 138 uyarınca uyarılama davası açılmasına bir engel bulunmamaktadır.

Üstelik bu bağıllık TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira süresinin başlangıcından itibaren beş yıl ile sınırlıdır. TBK m. 344’de yer alan en önemli düzenleme olarak kabul edilecek f. 3 dahilinde her beş yılda bir rayiç kira bedelinin tespitini talep etme imkânı doğmaktadır. Her ne kadar doktrinde bu hükmün uygulanmasına sınırlayıcı yorumlar yapılsa da bu yorumların amaca hizmet etmediği, kanun koyucunun kiracıyı enflasyona karşı korumak istese de hatırı sayılır bir süredir devam etmekte olan kira sözleşmeleri bakımından tarafların menfaat dengesine aykırı düşecek durumların ortaya çıkmaması adına bir noktada kiraya vereni de gözeterek bu türden bir düzenleme getirdiği kabul edilmelidir.

Rayiç kira bedeli tespiti yaparken hâkimin dikkate alması gereken en önemli kriterlerden biri hakkaniyet kriteridir. Buna göre, hâkimin taraflar arasında uygulanmakta olan kira bedelini rayice uygun hale getirirken, yerleşmiş Yargıtay içtihatlarında da kabul edildiği gibi kiracıyı gözeterek kiralanan yer boş olarak kiraya verilse idi getireceği kira bedeli üzerinden belli bir oranda indirim yapması gerekmektedir. Bu konu rayiçlerin yükseldiği bu dönemde oldukça önem kazanmakta olup hâkimin bu dava neticesinde yüksek kira bedellerinin belirlenmemesi adına olağandan daha yüksek oranlarda indirim yapmasını ya da takdir hakkı çerçevesinde yeni çözümler getirmesini beklemek yerinde olacaktır. Aynı sonuç TBK m. 344 f. 4 dahilinde yapılacak artırımlar için de geçerli olmalıdır. Hâkim, bir şekilde takdir hakkını kullanarak artış oranlarını ve miktarlarını düşük tutup kira bedelini enflasyon baskısına karşı güvence altına almayı ve kiracıları zarara uğratmamayı sağlamalıdır. Hal böyle olsa da diğer taraftan kiracı ile kiraya veren arasında bir denge gözetilmesi gerekeceğinden serbest piyasa koşullarında kira konusu yerin değer artışlarının karşılık bulmaması adaletsiz bir sonuç yaratacaktır. Bu nedenle esas olan, doğru bir şekilde belirlenecek ekonomi politikaları ile paranın satın alma gücündeki düşüşlerin önüne geçilmesi olmalıdır.

TBK m. 344 f. 4 ise, özel kanun hükümlerini saklı tutarak yabancı para cinsinden belirlenen kira bedeli için beş yıl süreyle artış yapılamayacağını, beş yılın

sonunda ise rayiç kira bedelinin tespitinde gözetilen kriterler ve buna ek olarak yabancı paranın değerindeki değişiklikleri esas alarak hâkimin rayiç kira bedelini tespit edebileceğini hükme bağlamıştır. Bu türden bir sınırlamanın yerindeliği tartışılabilir olsa da kanun koyucu yabancı paranın Türk parasına karşı çoğu zaman yüksek olduğunu ve bu türden bir belirlemenin enflasyondan koruma mekanizması olarak kullanıldığını gözeterek yabancı para konusunda her zaman tedbirli davranmaktadır. Örneğin, enflasyonun artış göstermeye başladığı 2018 yılında yasal değişiklikler ile kira sözleşmelerinin kural olarak yabancı para cinsinden ve yabancı para kaydı olarak belirlenmesi yasaklamış ve ülkeye döviz girdisini sınırlamamak adına bu yasağa birtakım istisnalar getirmiştir.

TBK m. 345, TBK m. 344 f. 2, f. 3 ve dolayısıyla f. 4 dahilinde mahkeme aracılığıyla yapılacak kira bedelinin tespiti kararının hangi kira dönemi başından itibaren uygulanacağını belirlemeye yönelik, taraflar arasında kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma olup olmadığına göre bir ayrımla özel kurallar getirmektedir. TBK m. 344 f. 1 dahilinde yapılacak artışlar ise esasen belirli olduğu için diğer fıkralardaki gibi karar sonucunda bir yenilik doğmayacaktır, bu nedenle artışlarda uyumsuzluk yaşanması halinde açılacak davada TBK m. 345’de düzenlenen kurallara uyulmasına gerek bulunmadığı kabul edilmelidir. Öte yandan, amaca uygun bir yorum yaparak TBK m. 344’te yer alan tüm düzenlemelerin belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağını belirtmek gerekir. Ancak TBK m. 345 ile getirilen kuralların tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde amacına hizmet edebilmesi için, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih ihbar sürelerinin uzunluğu gözetilerek bu düzenlemenin belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanabilmesini sağlayan daha spesifik bir düzenleme getirilmesi yerinde olacaktır.

Son olarak, kira bedelinin tespitini talep etme hakkının, şartları oluştuğunda uyarılma davası açılması hakkını ortadan kaldırmadığını ve kira süresi içerisinde şartları oluştuğunda uyarılma davası açılabilmesini kabul etmek ve sözleşme hükümleri ile kanunda yer alan düzenlemeler dışında bu temel dava hakkını

sınırlayacak yorumlardan kaçınmak, işlem temelinin çöktüğü bir hukuki ilişkide işlem temelinin yeniden sağlanması açısından isabetli olacaktır.



KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk "Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK m.344/3'ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVIII, S. 2, Y. 2021, s. 445-466 (*YÜHFD*)
- ACAR, Faruk Kira Hukuku Şerhi (Madde 299-321), 4. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2017 (*Şerh*)
- ACAR, Faruk "Sözleşmelerin Uyarlanmalarında Öngörülemez Olgu", Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (ed. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 15-19 (*Uyarlama*)
- ACAR, Faruk "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, Kira Sözleşmesi ve Kefalet", Legal Hukuk Dergisi, S. 34, Y. 3, İstanbul 2005 (*LHD*)
- AKARTEPE, Alpaslan "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Özel Sayısı, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 83-110 (*MÜHFHAD*)
- AKÇAAL, Mehmet "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi",

	Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XII, S. 1, Y. 2022, s. 361-384 (SDÜHFD)
AKINCI, Şahin	Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, Genişletilmiş 13. Baskı, Saydam Yayınları, Konya 2022
AKINCI, Şahin	“İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısında Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, Y. 2008, s. 33-50 (AÜHFD)
AKINTÜRK, Turgut	Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, 30. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022
ATEŞ, Derya	
AKKURT, Sinan Sami	Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri), 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2022
ERDOĞAN, Kemal	
TOKAT, Hüseyin	
AKYİĞİT, Ercan	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2012
AKYOL, Şener	Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006
AKYOL, Şener	Sözleşmenin Yorumu, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010
ALTAŞ, Hüseyin	Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298), 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2009 (Kira)

- ALTAŞ, Hüseyin “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1, Y. 2000, s. 97-116 (*AÜHFD*)
- ANTALYA, O. Gökhan Marmara Hukuk Yorumu-Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/ 1, 3, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019
- ARAL, Fahrettin Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022
- AYRANCI, Hasan
- ARAT, Ayşe Sözleşmeni Değişen Şartlara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006
- ARPACI, Abdülkadir Kira Hukuku ve Uygulaması, 1. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul 2002 (*Kira*)
- ARSLAN, Ramazan Medeni Usul Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022
- YILMAZ, Ejder
- TAŞPINAR AYVAZ, Sema
- HANAĞASI, Emel
- ATAMER, Yeşim M. Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi, 2. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2001
- AYAN, Serkan “Yabancı Para Borçlarının İfası”, Yaşar Üniversitesi E- Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, C. 8, 2013, s. 511-570 (*YÜED*)
- AYDEMİR, Efrail Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016

- AYDIN, Gülşah Sinem Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013 (*Sona Erme*)
- AYDIN, Gülşah Sinem “Türk Borçlar Kanunu’nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 121, Eylül 2014, s. 169-194 (*BÜHFD*)
- AYDIN, Sevgican “Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 5, S. 45, Mayıs 2010, s. 47-61 (*THD*)
- BAŞ, Ece “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Genel İşlem Koşulu Kavramı ve İçerik Denetimi”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2013, s. 276-307
- BAŞALP, Nilgün “Sözleşme Özgürlüğünün Sözleşme Adaletinin Sağlanması Amacıyla Hâkimin Müdahalesi Yoluyla Korunması: İçerik Denetiminin Hukuki Temelleri Hakkında Bazı Değerlendirmeler”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2011, s. 221-238
- BAŞARAN, Ece “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 38, Ekim 2009, s. 55-69
- BAYGIN, Cem Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, Kazancı Matbaacılık, İstanbul 1997

- BAYSAL, Başak “Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması”, Prof. Dr. Halûk Burcuoğlu’na Armağan, C. I, Filiz Kitapevi, İstanbul 2020, s. 431-448 (*Burcuoğlu’na Armağan*)
- BAYSAL, Başak Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020 (*Uyarlama*)
- BAYSAL, Başak “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 70, S. 1, Y. 2012, s. 221-244 (*İÜHF*)
- BELEN, Herdem “Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 3, Y. 2013, s. 106-137 (*İBD*)
- BİLGİN YÜCE, Melek “Edimi Belirleme Yetkisinin Mevcut Genel İşlem Koşulları Teorisi ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Değerlendirilmesi”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, C. 8, Y. 2013, s. 3191-3237
- BUDAK, Ali Cem Medenî Usul Hukuku, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2022
- KARAASLAN, Varol
- BURCUOĞLU, Halûk “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut

- Akıntürk'e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul
2008 (*Akıntürk'e Armağan*)
- BURCUOĞLU, Halûk “Hukukta Uyarlama-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Döviz Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, S. 0, Y. 1996, s. 59-91 (*İÜMHAD*)
- BURCUOĞLU, Halûk Kira Tespit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometretaşları 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Parasının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa Gerekçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması, Filiz Kitapevi, İstanbul 2001
- BURCUOĞLU, Halûk Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama-Taşınmaz Kirası Sözleşmelerinde ve Döviz Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, Filiz Kitapevi, İstanbul 1995
- BURCUOĞLU, Halûk Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Bazı Bölümleri) I Quo Vadis (Nereye) II Nihayet, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016
- BUZ, Vedat Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara 2005
- BÜYÜK, Elif Irmak Medeni Usul Hukukunda İnşai Hüküm, Doktora Tezi, T.C. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler

	Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2020
CANBOLAT, Ferhat	Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayınları, Ankara 2012
CERAN, Mithat	Kira Sözleşmeleri, Tahliye, Tesbit, Uyarlama, Alacak ve Tazminat Davaları, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022 (<i>Kira Sözleşmeleri</i>)
CERAN, Mithat	“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Uygulamacı Gözüyle Kira Sözleşmesi”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu 12-13 Mayıs 2011, Ankara Barosu Yasa İzleme Enstitüsü, Ankara 2012, s. 139-154 (<i>ABYİE</i>)
DELİPINAR, Yusuf Can	Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu (18-19 Mart 2023), VII. Oturum, “Kira Bedelinin Ciroya Endeksli Olarak Belirlendiği Durumlarda Kira Bedelinin Tespiti Davası”, Düzenleyenler: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve İstanbul Barosu.
DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan	Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Yetkin Yayınları, Ankara 2018
DOĞAN, Gülmelahat	“Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.111, Mart-Nisan 2014, s. 9-36 (<i>TBBD</i>)
DOĞAN, Murat	“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk

	Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 493-511 (Yavuz’a Armağan)
DURAL, Mustafa	Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117), Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976
EREN, Fikret	Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022 (<i>Genel Hükümler</i>)
EREN, Fikret	Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022 (<i>Özel Hükümler</i>)
ERTAŞ, Şeref	Eşya Hukuku, 16. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi, İzmir 2021
ERTAŞ, Şeref	“Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, S. 2, Y. 1981, s. 273- 287 (<i>DEÜHFD</i>)
ERTAŞ, Şeref	“Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez’e Armağan, C. 16, Özel Sayı 2014, s. 3093-3104
ERTUĞRUL, Meltem	“Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, Ankara Barosu Dergisi, S. 4, Y. 2014, s. 541-578

ERZURUMLUOĞLU, Erzan	Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019
GÖKYAYLA, Emre	“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, C. 8, Y. 2013, s. 1203-1251 (<i>YÜED</i>)
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, İstanbul 2013, s. 18-51 (<i>BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi</i>)
GÖRMEZ, Mustafa	Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019
GÜLEKLİ, Yeşim	“Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 15, S. 18, Y. 1990, s. 43-69 (<i>İÜMHAD</i>)
GÜMÜŞ, Mustafa Alper	Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021 (<i>Genel Hükümler</i>)
GÜMÜŞ, Mustafa Alper	Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013 (<i>Özel Hükümler</i>)
GÜMÜŞ, Mustafa Alper	Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138), 1.

- Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022
(*Uyarlama*)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (*Kira Sözleşmesi*)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, S. 103-104, İstanbul 2013, s. 7-17 (*BAÜ Hakemli Hukuk Dergisi*)
- GÜN, Umut “Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve İlgili Tebliğler Kapsamında Gerçekleştirilen Değişikliklerin Kira Hukuku Alanındaki Etkileri”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 14, S. 154, Haziran 2019, s. 1249-1259 (*THD*)
- GÜNAY, Cevdet İlhan Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015
- GÜNEL, Mustafa Cahit “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXII, S. 1, Y. 2014, s. 831-850
- GÖZLER, Kemal Anayasa Hukukunun Genel Esasları, Ekim Basım, 14. Baskı, Bursa 2022

HATEMİ, Hüseyin	Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları (Özellikle BK. 65 Kuralı), Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1976
HATEMİ, Hüseyin SEROZAN, Rona	Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul 1992
ARPACI, Abdülkadir	
HATEMİ, Hüseyin GÖKYAYLA, Emre	Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 5. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021 (<i>Genel Bölüm</i>)
HAVUTÇU, Ayşe	“İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 307-327 (<i>Yavuz’a Armağan</i>)
İNCE, Nurten	“Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi?”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 33, S. 1, Mart 2017, s. 179-208
İNCE AKMAN, Nurten ÖZYAKIŞIR, Özkan	“Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, Aralık 2021, s. 725-770 (<i>SDÜHFD</i>)
İNCEOĞLU, Mehmet Murat	Kira Hukuku-Cilt I, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 (<i>Kira Hukuku-C. I</i>)
İNCEOĞLU, Mehmet Murat	Kira Hukuku-Cilt II, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 (<i>Kira Hukuku-C. II</i>)

- İNCEOĞLU, Mehmet Murat “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 245-260 (*Sempozyum*)
- İNCEOĞLU, Mehmet Murat “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK. m.346)”, Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2011, s.671-688 (*Erdoğan'a Armağan*)
- İNCEOĞLU, Mehmet Murat BAŞ, Ece “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2011, s. 523-577 (*Şener Akyol'a Armağan*)
- KAHRAMAN, Zafer “Kira Sözleşmesi”, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu-Cilt 1 (ed. Rona Serozan/ Turgut Öz/ Faruk Acar/ Emre Gökyayla/ Murat Develioğlu), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 1625-1639 (*İstanbul Şerhi*)
- KAPANCI, Berk “Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 f. 1 c. Son'un Yorumlanması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 2, Y. 2015, s. 809-834 (*İÜHFD*)
- KAPLAN, İbrahim “Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim”, Terazi Hukuk Dergisi, C.3, S. 25, Eylül 2008, s. 17-37

- KAPLAN, İbrahim Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2013 (*Hâkimin Müdahalesi*)
- KARACA, Büşra Gül “Güncel Gelişmeler Işığında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Kira Sözleşmesindeki Sorunlar (ed. Hüseyin Altaş), 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019
- KAYA, İlkay “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 123, Kasım 2014, s. 171-196 (*BÜHFD*)
- KAYAR, İsmail 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019
- KAYNAR, Muhammet Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014
- KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem “Kira Tespit Davası ve Esasları”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 129, Y. 2017, s. 229-260 (*TBBD*)
- KILIÇOĞLU, Ahmet M. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 26. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara 2022 (*Genel Hükümler*)
- KILIÇOĞLU, Ahmet M. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2021 (*Özel Hükümler*)

- KILIÇOĞLU, Ahmet Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara 2008 (*Eleştiriler*)
- KILIÇOĞLU, Mustafa Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti-Açıklama-Yorum), 5. Baskı, Platon Hukuk Yayınevi, İstanbul 2022 (*Tespit Davaları*)
- KIRMIZI, Mustafa Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2022
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt- Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme- Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Tıpkı Bası'dan 7. Tıpkı Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2017
- HATEMİ, Hüseyin
- SEROZAN, Rona
- ARPACI, Abdülkadir
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?”, Prof. Dr. Kemal Oğuzman Anısına Armağan (Ed. Rona Serozan/ İlhan Uluslan/ Nami Barlas), Beta Yayıncılık, İstanbul 2000, s. 503-514
- KUNTALP, Erden Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005
- BARLAS, Nami
- MORALI AYANOĞLU, Ahu

İŞINTAN ÇAVUŞOĞLU,

Pelin

KURŞAT, Zekeriya

“1567 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Kanunu Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yayılmasına Dair Karar Bunun Uygulanması Hakkında Tebliğ Hakkında Değerlendirme”, Prof. Dr. Necla Giritlioğlu’na Armağan, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 390-406 (*Giritlioğlu’na Armağan*)

KURU, Baki

Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022

AYDIN, Burak

KURU, Baki

Tespit Davaları, 2. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010

BUDAK, Ali Cem

MAKARACI BAŞAK, Aslı

“7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Lexpera Blog, T. 08.07.2022 (*Lexpera Blog*)

ÖKTEM ÇEVİK, Seda

NOMER, Halûk Nami

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Bası, Beta Yayıncılık, Kasım 2021 (*Genel Hükümler*)

NOMER, Halûk Nami

"Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, C. 8, Y. 2013, s. 2053-2074

OĞUZMAN, Kemal

Medeni Hukuk, 28. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022

BARLAS, Nami

- OĞUZMAN, Kemal Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022
- ÖZ, Turgut
- OĞUZMAN, Kemal Eşya Hukuku, 24. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2022
- SELİÇİ, Özer
- OKTAY ÖZDEMİR, Saibe
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 1, Y. 2022, s. 39-77 (*DEÜHFD*)
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (ed. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 89-112 (*32 Sayılı Karar*)
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 28, S. 2, Ankara 2012, s. 203-227 (*BATİDER*)
- ÖNCÜ, Özge “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Y. 77, S. 2, Mayıs 2012, s. 300-346 (*İBD*)

- ÖZEN, Burak “Kira Konusunun Devri”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, Y. 2010, s. 137-179 (*MÜHFHAD*)
- ÖZEN, Burak “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 2033-2062 (*Yavuz’a Armağan*)
- ÖZEN, Burak Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu (18-19 Mart 2023), VII. Oturum, “Birden Fazla Yıl Devam Eden İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Ciro Üzerinden Belirlenmesinin Yol Açtığı Sorunlar”, Düzenleyenler: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve İstanbul Barosu (*Sempozyum*)
- ÖZER, Tülay “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan Özel Sayısı, Cilt III, S.2, Y. 2011-Cilt IV, S. 1, Y.2012, s. 1013-1033 (*YÜHFD*)
- ÖZSÖKER, Gökberk “Türk Borçlar Kanunu’nun Emredici Hükümlerinin Sözleşme Özgürlüğü Kapsamında Değerlendirilmesi”, Kadir Has Üniversitesi

- Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 4, S. 1, Haziran 2016, s. 59-78
- ÖZYAKIŞIR, Özkan Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019
- PEKCANITEZ, Hakan Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 10. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022
- ATALAY, Oğuz
- ÖZEKEŞ, Muhammet
- REİSOĞLU, Safa Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014 (*Genel Hükümler*)
- REİSOĞLU, Seza “Yabancı Para Üzerinden Taahhüt Altına Girilmesi ve Hukuki Sonuçları”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 13, S. 3, Aralık 1986, s. 143-156 (*BATİDER*)
- PEKMEZ, Cüneyt Borcun İfa Edilmediği Defi (Ödemezlik Defi), 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019
- REMZİ, Mehmet Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020
- AYDIN, Sezer
- RUHİ, Ahmet Cemal Türk Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, 3. Baskı, Seçin Yayınları, İstanbul 2022
- RUHİ, Canan
- SAĞLAM, İpek “Türk Borçlar Kanunu’nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2-2, Y. 2016, s. 467-481

SEROZAN, Rona	Borçlar Hukuku Genel Bölüm -İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme- Gözden Geçirilmiş 8. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022 (Hazırlayanlar: Başak Baysal/ Kerem Cem Sanlı) (<i>İfa</i>)
SEROZAN, Rona	Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007 (<i>Dönme</i>)
SEROZAN, Rona	“2. Derecedeki Noktalar”, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu-Cilt 1 (ed. Rona Serozan/ Turgut Öz/ Faruk Acar/ Emre Gökyayla/ Murat Develioğlu), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 67-84 (<i>İstanbul Şerhi</i>)
SUIÇMEZ, Nevran	“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının Ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan Özel Sayısı, C. 19, Y. 2017, s. 1597-1622 (<i>DEÜHFD</i>)
TAN, Turgut	Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012
TANDOĞAN, Haluk	Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1/2, 3. Tıpkı Basımdan 4. Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008 (<i>Borçlar Hukuku</i>)
TANDOĞAN, Haluk	“Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 4, S. 4, Temmuz 1968, s. 593-614 (<i>BATİDER</i>)
TANDOĞAN, Haluk	Türk Mes’uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes’uliyet), 1961 Yılı Birinci Basıdan Tıpkı

- Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010 (*Türk Mes'uliyet Hukuku*)
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 1993 (Hazırlayanlar: Sermet Akman/ Halûk Burcuoğlu/ Atilla Altop)
- TERCIER, Pierre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020
- PICHONNAZ, Pascal
- DEVELİOĞLU, Murat
- TEZİÇİ, Erdoğan Anayasa Hukuku, 25. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2021
- TOKMAK, Tuğçe “Kira Bedelinin Tespiti”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. VI, S. 1, Y. 2009, s.207-255 (*YÜHFD*)
- TOPUZ, Seçkin
- CANBOLAT, Ferhat “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi -6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun İlgili Hükümlerinin Mukayesesiyle Birlikte-”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, Y. 2011, s. 1-31
- 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, S. 2, Y. 2008, s. 74-89

- TUNABOYLU, Müslim İcrada Tahliye, Uyarlama, Tespit, Alacak Davaları, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2005
- TUNÇOMAĞ, Kenan Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 3. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul 1977
- TÜREL, Erol Açıklamalı- İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri (Cilt II), Legal Yayıncılık, İstanbul 2015 (C. II)
- TÜRKMEN, Ahmet “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, Y. 2015, s. 341-368 (ABD)
- TÜRKMEN, Ahmet “6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25’lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler”, Lexpera Blog, T. 06.12.2022 (Lexpera Blog)
- HUYSAL, Süleyman Anıl
- URAL ÇINAR, Nihal Türk Borçlar Kanunu’da Düzenlenen Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014
- UYUMAZ, Alper “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, Y. 2013, s. 297-325
- AKÇAAL, Mehmet

YAVUZ, Cevdet	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre
ACAR, Faruk	Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 18.
ÖZEN, Burak	Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022
YAVUZ, Nihat	Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler (Genel Hükümler – Özel Hükümler), 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012 (<i>Yenilikler</i>)
YAVUZ, Nihat	Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 11. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023 (<i>Kira Hukuku</i>)
YAVUZ, Nihat	6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012
YENİOCAK, Umut	“TBB Yasa İzleme Merkezi Sözcüsü Doç. Dr. Umut Yeniocak, kira artışlarına yüzde 25’lik sınırlama getiren kanunla ilgili açıklamalarda bulundu.”, Türkiye Barolar Birliği Duyurular, T. 09.06.2022
ZEVKLİLER, Aydın	Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı,
GÖKYAYLA, K. Emre	Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021

ELEKTRONİK AĞ ADRESLİ KAYNAKLAR

<https://www.resmigazete.gov.tr/>

<https://dergipark.org.tr/tr/>

www.normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr

<https://www.jurix.com.tr/>

<https://www.kazanci.com.tr/>

www.legalbank.net

www.lexpera.com.tr

<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

<https://www.hmb.gov.tr/>

<https://www.tuik.gov.tr/>