

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
KİRA BEDELİNİN TESPİTİ

AÇELYA METİNER IŞIK

YEDİTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İSTANBUL, 2022

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA

KİRA BEDELİNİN TESPİTİ

AÇELYA METİNER IŞIK

DANIŞMAN

DR. ÖĞR. ÜYESİ REFİK CEM DİNAR

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ'NE SUNULAN BU TEZ
HUKUK YÜKSEK LİSANS
DERECESİ İÇİN KISMİ YETERLİLİKLERİ KARŞILAMAKTADIR

YEDİTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İSTANBUL, 2022

İNTİHAL SAYFASI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum, bu çalışmayı, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bu eserleri her kullanışmada alıntı yaparak yararlandığımı belirtir; bunu onurumla doğrularım.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Savunma Tarihi: 30.09.2022

AÇELYA METİNER IŞIK

ÖZET

Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin tespiti konusu incelenmiştir. Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu ile Mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraların Hakkında Kanun dönemine değinilmekle birlikte, ağırlıklı olarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu uygulaması ve güncel Yargıtay kararları incelenmek suretiyle, kira bedeli tespitinin ne şekilde olacağı anlatılmaya çalışılmıştır.

İncelememizde, kira sözleşmesi ve bedel unsuru, bedel unsurunun kira sözleşmesi bakımından önemi ve bedeli belirlemenin sözleşme özgürlüğü kapsamındaki sınırları hakkında yeterli bilgilere yer verdikten sonra, kira bedelinin tespitinin ne şekilde olacağı açıklanmaya çalışılmıştır.

Çalışmamızın konusu üç bölümde incelenmiştir. Birinci bölümde, kira sözleşmesinde bedel unsuru üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda kira sözleşmesi ve bedel kavramlarının tanımı, kiracının kira bedelini ödeme borcunun niteliği, kira bedelinin sözleşme özgürlüğü kapsamında değerlendirilmesi, kira bedeline artış kaydı koyabilme özgürlüğü ve sınırları açıklanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde, kira bedelinin belirlenmesi ve uygulanacak ilkeler kapsamında Türk Borçlar Kanunu madde 344 ve uygulaması incelenmiştir. Üçüncü bölümde, Türk Borçlar Kanunu madde 345 kapsamında kira tespit davasının anlam ve niteliği, kira tespit davası açılabilmesi için gerekli şartlar farklı kira sözleşmesi türlerine göre açıklanmaya çalışıldıktan sonra kira tespit davası ve uyarlama arasındaki farklara yer verilmiştir.

Anahtar Sözcükler: kira sözleşmesi, bedel, kira bedelinin tespiti, kira tespit davası, uyarlama.



ABSTRACT

In our study, we've reviewed the rent restrictions for residences and roofed workplace rents. In this context, although the relevant provisions of the repealed Code of Obligations No. 818 and the Law on Real Estate Rents No. 6570 are mentioned, we have tried to explain how the rental price will be determined by examining the application of the Turkish Code of Obligations No. 6098. Within this scope, Presidential Decree No.85 and the notices established were examined during our practice along with the Supreme Court practices.

We examined the subject of our study in four different parts. In the first part, we paid attention to the price element in the lease agreement. We tried focusing on to the meaning of tenancy agreement and the rental cost, along with the tenants ability to cover the debt, the rental cost in terms of the liberty of contract, and the freedom and limitations of the adding rent-increase term to the rental agreement. In the second part, we examined the Turkish Code of Obligations article 344 and its application within the scope of the determination of the rental price and the principles to be applied. On the other hand in the third part, we went through the meaning and the characteristics of rent declaratory lawsuit due to Turkish Code of Obligation No.345. Finally, the differences between the lease fixation case and the adaptation have been tried to be explained.

Keywords : Tenancy agreement, cost, determination of rent, adaptation concept, rent declaratory lawsuit, adaptation lawsuit.

İÇİNDEKİLER

İNTİHAL SAYFASI	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iv
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMA LİSTESİ	x
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE BEDEL KAVRAMI

I. Kira Bedeline İlişkin Düzenlemeler	2
A. Genel Hükümler	2
1. Kira Sözleşmesi Ve Kira Bedeli Kavramları.....	2
a. Kira Sözleşmesi Tanımı	2
b. Kira Bedelinin Tanımı	4
2. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcu	4
a. Kira Borcunun Götürülecek Borç Olması.....	5
b. Kira Bedelinin Ödeme Zamanı	6
c. Kiracının Temerrüdü ve İki Haklı İhtara Sebep Olması	8
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli.....	11
II. Kira Bedelinin Sözleşmenin Zorunlu Unsuru Olup Olmadığı Değerlendirmesi. 15	
A. Kira Sözleşmesinin İvazlı Olması ve Ödenecek Bedelin Karşılığı	15
1. Kira Sözleşmesinin İvazlı Olması.....	15

2. Ödenecek Kira Bedelinin Karşılığı.....	15
3. Kira Bedelinin Yakın Kavramlarla İlişkisi	18
a. Yan Giderler.....	18
b. Kullanma Giderleri	22
c. Vergi Yükümlülüğü ve Bu Kapsamda Net ve Brüt Kira Bedeli Kavramları	23
B. Bedelin Miktar Olarak Belirlenmesinin Zorunlu Olup Olmadığı Hususu	24
1. Genel Olarak Sözleşmelerde Bedel Unsuru.....	24
2. Kira Sözleşmesi ile ilgili Kanuni Düzenleme	27
III. Sözleşme Özgürlüğü ve Bedeli Belirleme	30
A. Genel Olarak Sözleşme Özgürlüğü	30
B. Sözleşmenin Başlangıcında Kira Bedelinin Özgürce Belirlenebilmesi	31
1. Sözleşmenin Başlangıcında Bedelin Serbestçe Belirlenebilmesi	31
2. Kira Bedelinin Yıllara Göre Ayrı Ayrı Belirlenebilmesi İmkânı	32
a. Her Bir Yıl İçin Ayrı Bedel Belirlenebilmesi	32
b. Her Bir Yıl İçin Ayrı Zam Oranı Belirlenebilmesi	34
C. Sözleşmede Kira Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Kayıtlar Koyabilme Özgürlüğü ve Sınırları	35
1. Artış Kaydı Türleri	35
a. ÜFE ve TÜFE Artış Oranları	35
b. Kira Artışında Uygulanacak Endeks.....	36
2. Artış Kaydı Sınırları	38
a. Artışın Üst Sınırı	38

b. Artışın Alt Sınırı	39
c. 7406 Sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu'na Eklenen Geçici Madde Kapsamında Kira Bedelinin Belirlenmesi	40
D. Sözleşmede Bedelin Belirlenmesi Özgürlüğünün Sınırları.....	42
1. Genel Sınırlama Halleri	42
2. Kira Bedelinin Artış Oranına İlişkin Sınırlama	45
3. Kira Bedelinin Döviz Cinsinden Belirlenmesine İlişkin Sınırlama.....	48
a. TBK'daki Genel Düzenleme.....	48
b. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar ve İlgili Tebliğ ile Yabancı Para Kiralarına Getirilen Değişiklik.....	49

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ VE UYGULANACAK İLKELER

I. Kira Bedelinin Belirlenmesi İhtiyacı ve Yasal Düzenlemesi	52
A. TBK m. 344/f.1'e Göre Yenilenen Kira Döneminde Uygulanacak Kira Bedeli	55
B. TBK m. 344/f.2'ye Göre Anlaşma Olmadığı Hallerde Kira Bedelinin Tespiti	56
1. Tarafların Sözleşmede Artış Yapılacağını Kararlaştırmaması	56
2. Tarafların Artış Yapılacağını Kararlaştırıp Oran Belirlememesi.....	58
C. Beş Yıldan Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmeleri İçin TBK'da Öngörülen Düzenleme	60

1. Bir Yıllık Kira Sözleşmesi Akdedilmesi.....	61
2. Bir Yıldan Fazla Ancak Beş Yıldan Az Süreli Kira Sözleşmesi Akdedilmesi	64
3. Beş Yıllık Kira Sözleşmesi Akdedilmesi.....	64
4. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmesi Akdedilmesi.....	65
5. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Akdedilmesi.....	68
II. Kira Bedelinin Belirlenmesi	69
A.Sözleşme ile Belirlenmesi	69
B. Dava ile Belirlenmesi İmkânı	69

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA TESPİT DAVASI

I. Davanın Anlamı Ve Niteliği	71
A. Kira Tespit Davasının Benzer Kavramlarla İlişkisi	74
II. Davanın Tarafları.....	76
III. TBK’ya Göre Kira Bedelinin Tespiti Davasının Açılabilme Şartları	78
A. Genel Olarak.....	78
B. Kira Tespit Davası Açılmasında Hukuki Yarar Şartı	80
C. TBK m. 345/f.2 Uyarınca Yazılı Bildirim Yapılması Şartı.....	82
D. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Tespiti Davası.....	86
IV. Kira Bedelinin Hâkim Tarafından Belirlenmesinde Uyulacak Kriterler	88
A. On iki Aylık Ortalamalara Göre TÜFE	88
B. Kiralananın Durumu	89

C. Emsal Kira Bedelleri	90
D. Hakkaniyet.....	92
V. Kira Tespit Davasında Mahkemece Verilecek Kararın Etkisi	93
VI. Uyarlama Kavramı.....	95
A. Uyarlamanın Tanımı ve Kira Bedelinin Tespiti ile İlişkisi	95
1. Tanım.....	95
2. Uyarlama ve Kira Bedelinin Tespiti Arasındaki Farklar	97
SONUÇ.....	100
KAYNAKÇA.....	105

KISALTMA LİSTESİ

BK	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
bs.	: basım
c.	: cümle
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
E.	: Esas
f.	: fıkra
GKHK	: Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
K.	: Karar
KDV	: Katma Değer Vergisi
m.	: madde
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C	: Türkiye Cumhuriyeti
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TL	: Türk lirası
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve diğerleri
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

GİRİŞ

Hızlı nüfus artışına bağlı olarak şehirleşmeye yönelimden sonra konut ve işyeri ihtiyacı artmış, ekonomik durumu mülk edinmeye müsait olmayan kişiler bakımından da kiralamak zorunlu hale gelmiştir. Bu zorunlulukla birlikte kiracı konumunda olan tarafın zayıf durumda olduğundan bahisle, birtakım düzenlemeler yapılması ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda, kanun koyucu, kira bedeline ilişkin kanun düzenlemesi ile sınırların çizilmesi gerekliliğini ortaya koymuştur.

Kira artışlarının sınırlandırılması ve sözleşmenin güçsüz tarafının korunması amacıyla çıkarılan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 1995 yılında yürürlüğe girmiştir. Ancak, kira bedeline ilişkin sınırlamalar getiren 2 inci ve 3 üncü maddeleri Anayasa Mahkemesi'nin 1963 yılında verdiği bir kararla *“mülkiyet hakkının özüne dokunan bir sınırlama”* olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. Anılan iptal kararı sonrası meydana gelen boşluk, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile doldurulmuş ve bu konuda yeni içtihatlar gelişmeye devam etmiştir.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri Türk Borçlar Kanunu kapsamına alınmış, konut ve çatılı işyeri kirası başlığı altında ayrı bir bölüm olarak düzenlenmiş ve kira bedelinin tespiti hususu netliğe kavuşturulmuştur.

Çalışmamızın konusu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu öncesi dönemde Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile doldurulan boşlukla, kira bedelinin tespitinin nasıl olduğu ve ağırlıklı olarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun düzenlemeleri çerçevesinde incelenecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE BEDEL KAVRAMI

I. Kira Bedeline İlişkin Düzenlemeler

A. Genel Hükümler

1. Kira Sözleşmesi Ve Kira Bedeli Kavramları

a. Kira Sözleşmesi Tanımı

Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen, rızâî, ivazlı, belirli veya belirsiz süreli ve sürekli bir sözleşmedir¹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299 ile 378. maddelerinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Kanunun 299. maddesinde “*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. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde ise, “*Adi icar, bir akittir ki mucir onunla, müstecire ücret mukabiline bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder*” şeklinde tanımlanarak, adi kira sözleşmesi, “bir şeyin kullanılması” olarak hüküm altına alınmıştır. Görülmektedir ki, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, Mülga Kanunda belirtilen “kullanma” ile birlikte “kiralanan şeyden yararlanmayı” da kira

¹FİKRET EREN, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021, s. 313; MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 30-31; CEVDET YAVUZ/FARUK ACAR/BURAK ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Düzenlenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta, İstanbul, 2021, s. 225-230; CANAN RUHİ/AHMET CEMAL RUHİ, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla), 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 16.

sözleşmesi kapsamına almıştır. Bu iki kavram birbirine bağlı olsa da, “kullanmak kavramı”, tarafın kendisine veya başkasına ait şeyi işletmesi ya da çalıştırması olarak açıklanırken, “yarar kavramı” ise, işletilen o şeyden alınan müspet sonuç anlamına gelmektedir².

Kiraya verenin kiralananı kullanması veya kullanmayla birlikte ondan yararlanması için kiracıya bırakması ve karşılığında kiracının da, kiraya verene kira bedelini ödeme taahhüdünde bulunması, kira sözleşmesinin niteliği gereğidir³.

Doktrindeki bir görüş⁴, kanunda geçen kira sözleşmesi tanımını eleştirmiş, söz konusu tanım, hem adi kira sözleşmesini, hem de ürün kirası sözleşmesini kapsayan bir tanım olduğundan bahisle başarısız bulmuştur.

Kanaatimizce de, kanun koyucu yararlanma kavramını kullanarak, adi kira sözleşmesi tanımını kapsamına ürün kirasını da dâhil etmiştir. Adi kira sözleşmesini dar anlamda tanımlamak ve sadece “kullanmak” kavramına yer vermek, adi kira sözleşmesini açıklayan bir madde için daha doğru olacaktır. Nitekim, ürün kirası kapsamında, ürün getiren haklar da yer almaktayken, bu haliyle anılan tanım, işlevsiz kalmaktadır.

²EREN, s. 313; GÜMÜŞ, s. 30-31; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 225-230; EFRAİL AYDEMİR, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin, 2016, s. 17

³YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 236.

⁴MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 191.

b. Kira Bedelinin Tanımı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 299. maddesinde kira sözleşmesinin karşılıklı edimlerinden biri, kira bedeli olarak belirlenmiştir. Kira bedeli, kiralanan şeyin kullanımının kiracıya bırakılması karşılığında, kiraya verene sağladığı karşılık olarak ifade edilmektedir⁵.

Bir şeyin bedelsiz olarak kullanılması veya bir şeyden bedelsiz olarak yararlanılması durumunda, kira sözleşmesinden bahsedilemez⁶. TBK m. 299’dan hareketle, kira sözleşmesinin esaslı öğeleri, kira konusu eşya, kira bedeli ve anlaşma olarak sıralanabilir⁷.

Çalışmamızın ileriki bölümlerinde⁸ bu konuya ayrıntılı yer verilmiş olduğundan, burada sadece tanımı yapılmakla yetinilmiştir.

2. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kiracının kira bedelini ödeme borcu, “*karşılıklı edim ilişkisinde yer alan, kiracının asli edim yükümünü*” oluşturur⁹. Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu döneminde, kiracının kira bedelini ödeme borcu ile ilgili bir hüküm bulunmamaktaydı. TBK’nun 313. maddesindeki, “*kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür*” hükmüyle, kiracının, kira bedelini ödeme borcu açık bir şekilde hüküm altına alınmıştır.

⁵GÜMÜŞ, “kira”, s. 182.

⁶AYDEMİR, s. 87.

⁷GÜLŞAH SİNEM AYDIN, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, 1. Baskı, İstanbul, XII Levha Yayıncılık, 2013. s. 6.

⁸Daha detaylı bilgi için bkz., I. Bölüm, II, A, 2; I. Bölüm, II, B, 1.

⁹GÜMÜŞ, “kira” s. 182; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 224; ARAL/AYRANCI, s. 296.

a. Kira Borcunun Götürülecek Borç Olması

TBK'nun 89. maddesinde borcun ifa yeri düzenlenmiş olup, taraflar arasında aksine bir anlaşma yoksa, para borçları alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenir. Açık kanun hükmü gereğince, kira bedelini ödeme borcu, götürülecek borç¹⁰ olarak nitelendirilmiştir. Götürülecek borçlarda borcun ifası için, paranın alacaklının hâkimiyet alanına girmesi gerekmekte olup, ifa anına kadar paranın kaybolmasının veya gecikmesinin sorumluluğu borçluya aittir¹¹. Taraflar genellikle, kira bedelinin banka havalesi yoluyla ödeneceği yönünde kira sözleşmesine hüküm koyarak bu konuyu netleştirmektedir. Maliye Bakanlığı'nın 268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği¹²'nde 01/11/2008 tarihinden itibaren *“500 TL üzerindeki konut kira bedeli ve bedel belirtmeksizin işyeri kira bedeli ödemelerinin Banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle teşvik edilmesi zorunluluğu”* getirilmiştir. Banka aracılığıyla yapılan ödemelerde havale veya EFT ücreti kiracıya aittir¹³.

Kiraya verenin sözleşmede belirtmiş olduğu hesap numarasını kapatması ve kiracıya haber vermemesi durumunda, kiracı tarafından yapılan ödeme hesabın kapalı olması nedeniyle kiraya verene iletilemezse, kiracının temerrüdü değil, kiraya veren açısından TBK m. 106 hükmüne göre alacaklı temerrüdü söz konusu olacaktır¹⁴. TBK m. 89'da *“borcun ifa yeri tarafların açık ve örtülü iradelerine göre*

¹⁰YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274; ARAL/AYRANCI, s. 297; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, NECİP/HATEMİ, HÜSEYİN/SEROZAN, RONA/ARPACI, ABDÜLKADİR: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme, 3. Cilt, Gözden Geçirilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016, s. 44-45.

¹¹KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 44,45.

¹²Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No:268) 29.07.2008 Tarihli, 26951 Sayılı Resmi Gazete, www.resmigazete.gov.tr, (çevrimiçi), Erişim tarihi: 10.08.2021.

¹³Yargıtay 6. HD., 01.12.2015 T., 2015/6655 E., 2015/10585 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 10.08.2021.

¹⁴GÜMÜŞ, s. 168; ARAL/AYRANCI, s. 298.

belirlenir” şeklindeki düzenleme sebebiyle, taraflar kira sözleşmesinde ödeme yerini serbestçe belirleyebilir, kira bedelinin kiraya verenden başka bir kimsenin banka hesabına ödenmesini de kararlaştırabilirler¹⁵. Yargıtay bir kararında, *“kiracının, kira bedellerini kiralayanın babasının hesabına yatırdığını hesap özeti ve banka dekontları ile ispat ettiğine göre, ödeme yerinin bu hesap olduğunun kabulü”* yönünde hüküm kurmuştur¹⁶.

b. Kira Bedelinin Ödeme Zamanı

TBK m. 314’te kira bedelinin ödeme zamanı düzenlenmiş olup, *“kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür”* şeklindedir.

Kanun koyucu, ilgili düzenlemesi ile kira bedelinin ödeme zamanının öncelikle sözleşme ile belirlenebileceğini, sözleşmede bununla ilgili bir hüküm bulunmuyorsa, yerel âdete göre belirleneceğini ve bu şekilde de belirlenemiyor ise, *“her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde”* şeklinde ödeneceğini ifade etmiştir. Buna göre taraflar, kira bedelinin ayın herhangi bir gününde veya gün aralığında ödenmesini kararlaştırabilir. Tarafların kira bedelinin her ay ödeneceğini belirtmekle birlikte ödeme gününü sözleşmede belirtmedikleri durumda, kira bedelinin ayın sonunda ödenmesi gerekecektir. Tarafların kira bedelinin her ay

¹⁵YHGK, 24.01.2007 T., 2007/631 E., 2007/30 K., www.kazanci.com, (çevrimiçi), Erişim tarihi: 10.08.2021.

¹⁶ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 01.10.1996 T., 1996/9916 E., 1996/11439 K., NİHAT YAVUZ, Yeni TBK ve HMK’ya göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2015, s.167, dn.5’den naklen.

ödeneceğini kararlaştırmadıkları ve bu konuda yerel adet bulunmayan durumda ise, kira süresinin bitiminde kiracının kira bedelini ödemesi gerekecektir¹⁷.

Yargıtay'ın bu konudaki yerleşik içtihatlarına göre, “kira bedelinin her ay peşin olarak ödenmesinin kararlaştırılmış olması halinde, ödeme her ayın üçüncü günü akşamına kadar yapılmış olmalıdır”¹⁸. Kira bedelinin ödeme gününün zımni bir anlaşma ile belirlendiğinin taraflarca iddia edilmesi durumunda ise, kira bedelinin sözleşmede belirlenen tarihin dışındaki bir tarihte uzun süre ve düzenli ödenmiş olması gerekmektedir¹⁹. Kira bedelinin her ay farklı zamanlarda ödeniyor olması, zımni anlaşma iddiasının kabulü için yeterli değildir²⁰.

Kira bedelinin banka aracılığıyla ödenmesi halinde, kira borcu, “kiraya verenin banka hesabına geçtiği tarihte” ödenmiş sayılmaktadır²¹. Yargıtay bir kararında²², kira bedelinin konutta ödemeli olarak PTT aracılığıyla ödendiği durumda, ödeme tarihinin, kira bedelinin PTT'ye verilme tarihi olduğu, kiraya verenin eline geçtiği tarihin bir önemi bulunmadığı yönünde hüküm kurmuştur. Aksi yöndeki başka bir kararında²³, “kiracının kira bedelini konutta ödemeli olarak PTT'ye ödediği ve kiraya verenin teslim almadığı iddiası karşısında, kiracının, davanın açılması ile bu durumdan haberdar olduğu ve havale akıbetini araştırarak bekleme süresi geçmiş olan havale bedelini PTT'den geri alıp, otuz günlük ödeme süresi içerisinde

¹⁷Yargıtay 6. HD., 22.09.2005 T., 2005/5965 E., 2005/8447 K.; Yargıtay 6. HD., 05.04.2007 T., 2007/1868 E. 2007/3965 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 18.08.2021.

¹⁸Yargıtay 6. HD. 04.06.2001 T., 2001/4385 E., 2001/4631 K.; Yargıtay 6. H.D. 05.04.2007T., 2007/1868 E., 2007/3965 K. (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 10.09.2021.

¹⁹Yargıtay 6. HD., 05.02.2013 T., 2012/17803 E., 2013/1614 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 12.09.2021.

²⁰GÜMÜŞ, s. 184.

²¹EREN, s. 353.

²²Yargıtay 6. HD., 15.12.2005T., 2005/11607 E., 2005/11706 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 12.09.2021.

²³ Yargıtay 6. HD. 2009/4318 E., 2009/5756 K., 16.06.2009 T., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 12.09.2021.

takip dosyasına ödemesi ya da tevdi mahalli tayin ettirmek suretiyle buraya yatırmayı gerektiği, bu yolu seçmeyen borçlunun itirazında haklı olduğunun kabul edilemeyeceği, davalı borçlu yasal sürede ödemede bulunmadığından temerrüt olgusu gerçekleşmiştir” şeklinde hüküm kurmuştur.

Yargıtay’ın ikinci kararıyla aynı doğrultudaki doktrindeki görüş²⁴, kira bedelinin konutta ödemeli olarak PTT aracılığıyla ödendiği durumda, PTT’ye verildiği tarihte değil, kiraya verenin eline geçtiği tarihte borcun ifa edilmiş olacağını savunmuştur. Kiraya verenin, kira bedelini almaktan kaçınması durumu saklı kalmak üzere, kanaatimizce de kira bedelinin, kiraya verenin hâkimiyet alanına girmiş olması gerekmekte olup, kiracının bedeli PTT’ye teslim etme tarihinin, ödeme tarihi olarak kabul edilmesi yerinde olmayacaktır.

c. Kiracının Temerrüdü ve İki Haklı İhtara Sebep Olması

Kiracının temerrüdü TBK m. 315’de düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre, *“kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren, kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlar”*.

Kiracının kira bedelinin tamamını ya da yan giderleri ödememesi halinde temerrüt oluşacak olsa da, bir kısmını ödememiş olması nedeniyle temerrüde düşmesi halinde ne olacağı konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe

²⁴EREN, s. 353; ARAL/AYRANCI, s. 298.

göre²⁵, kiracının, kira bedelinin %90 ve fazlasını ödemiş olması halinde, bakiye kısım için kiraya verenin fesih hakkını kullanması, hakkın kötüye kullanılması olarak ifade edilmiştir. Diğer bir görüşe göre²⁶, kiracının kanunda veya sözleşmede belirlenen sürede kira bedelinin bir kısmını veya tamamını ödememiş olması temerrüdün varlığı için yeterlidir. Borcun miktarının az veya çok olması temerrüdün gerçekleşmesini engellememelidir. Aynı yönde bir Yargıtay kararında²⁷, otuz beş kuruş eksik ödenmiş olan kira bedeli nedeniyle başlatılan tahliye talepli icra takibinde, temerrüdün gerçekleştiği ve temerrüt nedeniyle tahliye kararı verilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir.

Kanaatimizce, Yargıtay uygulaması yerinde olup, kiracının temerrüdünün varlığının belirlenmesinde kira bedelinin az veya çok ödenmiş olmasına bakılması, kiraya veren aleyhine ve keyfiyete neden olacak sonuçlar doğuracaktır.

Kiracının iki haklı ihtarla dayalı tahliyesi ise, TBK m. 352/f.2’de düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre, *“Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir”*.

²⁵EREN, s. 354.

²⁶ARAL/AYRANCI, s. 323.

²⁷Yargıtay 6. HD., 2015/6655 E., 2015/10585 K., 01.12.2015, (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 12.09.2021.

Kanun koyucu, sık sık kira bedelini ödemekte temerrüde düşen kiracının, kendisine verilen otuz günlük süre içinde kira bedelini ödeyerek, tahliyeyi önlemesine engel olmak amacıyla bu düzenlemeyi yapmıştır²⁸.

Anılan düzenlemeye göre, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasının açılabilme şartlarından biri, kiracıya, kira bedelini ödememesinden dolayı haklı ihtar gönderilmiş olmasıdır. İhtarın haklı olabilmesi için, kiracının kira bedelini ödemediği temerrüde düşmüş olması gerekmekte olup, muacceliyet öncesi gönderilen ihtar haksızdır. Kiraya verenin kira bedelini almaktan kaçınmış olması halinde de alacaklı temerrüdü nedeniyle yapılan ihtar haksız olup, kiracı bu durumu tanıkla ispatlayabilir²⁹.

İki haklı nedene dayalı tahliye davası açılabilmesinin diğer bir şartı, ihtarın yazılı olması ve ihtarda hangi vadeye ait kira bedelinin istendiğinin belirtilmesi gerektiğidir. TBK m. 352/f.2'ye göre, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl ya da daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise, kira yılı veya bir yılı aşan süre içinde farklı aylara ilişkin iki haklı ihtarın yapılmış olması gerekir. Fıkarda geçen “bir yıl” ifadesi “bir kira yılı” olarak anlaşılmalıdır³⁰.

Bu konuda değinilmesi gereken önemli husus, ihtar tarihinde muaccel olan birden fazla aya ilişkin kira alacağının farklı ihtarlarla konu olup olmayacağıdır. Örneğin, 01.01.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde, kiracının mart ve nisan aylarına ilişkin kira bedelini ödememiş olması ve kiraya verenin nisan ayında, muaccel olan iki aya ilişkin iki farklı ihtar göndermesi halinde, bu durum iki haklı ihtar olarak

²⁸ YAVUZ, s. 349; EREN, s. 304; GÜMÜŞ, S.334; M.MURAT İNCEOĞLU, Kira Hukuku, C.II, 2. Baskı, On iki Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 185.

²⁹ YAVUZ, s. 349; İNCEOĞLU, s. 185; ARAL/AYRANCI, s. 322;

³⁰ YAVUZ, s.349; EREN, s. 304; GÜMÜŞ, S.334; İNCEOĞLU, s. 185.

kabul edilebilecek midir? Yargıtay, gönderilen ilk ihtar tarihinde muaccel olan ayların bölünerek ayrı ihtara konu edilmiş olması durumunda, iki haklı ihtarın gerçekleşmediği yönünde kararlar vermektedir³¹. Bizce de, bu durum MK m. 2’de belirtilen dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.

Diğer bir şart ise, ihtarın kiracıya tebliğ edilmiş olmasıdır. İhtar kiracıya henüz tebliğ edilmeden, kira bedeli ödenirse, haklı ihtar olmayacaktır. İki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmesi halinde, kira süresinin sonunu takip eden bir ay içinde tahliye davasının açılması gerekmektedir. Bu husus, dava şartı olarak, hâkim tarafından re’sen gözetilmelidir³².

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli

Türk Borçlar Kanununda Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına ilişkin hükümler ayrı bir başlık altında düzenlenmiş ancak, kanun içeriğinde konut ve çatılı işyeri kavramı açıklanmamıştır. Doktrindeki bir görüşe göre³³, “*konut, üstü ve yanları kapalı, insanların içinde uyuması, yiyecek ve içecek tüketmesi imkânını sağlayan, insanları dışarıdan gelebilecek etkilere karşı koruyan insan emeği ürünü bir yer*” olarak tanımlanabilir. Diğer bir görüşe göre³⁴, para karşılığı bir çadırın veya birden fazla kişinin bir arada kaldığı barakanın veya ortak yatakhane yatma yerinin para karşılığı kullanıma bırakıldığı durumlarda, konut kirasından bahsedilemez. Bu görüşe göre, kameriye, mahzen, garaj, otopark, koridor, banyo kiralrı ve karavan kirası konut kirası olarak nitelendirilemez. Kira sözleşmesi bakımından konutun

³¹ Yargıtay 6. HD., 2005/5977 E., 2005/7348 K., 11.7.2005 T., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 10.08.2022.

³²YAVUZ, s.349; YAVUZ, s. 349; EREN, s. 304; ARAL/AYRANCI, s. 322

³³EREN, s. 394.

³⁴ GÜMÜŞ, s.189.

kullanım amacı, kiraya veren ve kiracının serbest irade beyanları ile oluşturdukları kira sözleşmesinden anlaşılmaktadır³⁵.

Türk Borçlar Kanunu'nda işyeri kavramı da tanımlanmamış olup, bu konuda hukukumuzdaki diğer mevzuat hükümlerine bakmak yerinde olacaktır. 4857 sayılı İş Kanunu m. 2 şu şekildedir: *“İşveren tarafından mal ve hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsunlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birime işyeri denir”*.

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 156.maddesinde ise *“Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette işyeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri; dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir”* şeklinde tanımlanmıştır.

Doktrindeki genel kabule göre ise, *“işyeri, kişinin ticari, sınai, ekonomik, meslek faaliyetlerini yürüttüğü veya mesleğinin icrasına hizmet eden faaliyeti yürüttüğü bir mekândır”* şeklinde tanımlanmıştır³⁶.

İşyerine ilişkin esas kriter, kiralanan yerin kullanım amacı olup; bu amaç, ticari, sınai, ekonomik, mesleki faaliyetlerin yürütülmesi şeklindedir. Kiralanan yer,

³⁵ARAL/AYRANCI, s. 268; EREN, s. 304; GÜMÜŞ, s. 23; İNCEOĞLU, s. 9.

³⁶AYDIN ZEVLİLİLER/ K.EMRE GÖKYAYLA, Borçlar hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 197; GÜMÜŞ, s.125; ARAL/AYRANCI, s. 268; EREN s. 395; GULMAMMAD SAFAROV, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Ankara, 2015, s.77; İNCEOĞLU, s. 14.

mesleki ve ekonomik faaliyetlerin yürütülmesine uygun olsa dahi, bu amaçla kiralanmamış ise, işyeri kirasından bahsedilemeyecektir³⁷.

Mülga Borçlar Kanunu³⁸’nda konut ve çatılı işyerine ilişkin bir ayrım bulunmamaktaydı. Mülga Borçlar Kanunu döneminde yürürlüğe girmiş olan GKHK³⁹’un 1. maddesinde uygulama alanı şu şekilde belirtilmiştir: *“Belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanunu’nun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur”*.

Mülga GKHK’unda yer alan “musakkaf” ifadesi ise, “safk (üstü örtülü ve duvarlarla çevrili olma), altında bulunma” anlamındadır⁴⁰.

Mülga GKHK ile TBK’nu mukayese ettiğimizde, Mülga kanun döneminde kullanılan musakkaf ifadesi yerine çatılı ifadesinin kullanıldığı, bu ifadenin de sadece işyeri kavramı için kullanıldığı görülmektedir. Bu ifadeden kiralananın sadece çatılı konutlar olamayacağı anlamı çıkarılsa da, doktrindeki hâkim görüşe göre⁴¹, bir yerin konut olabilmesi için çatılı olması zaten zorunlu olduğundan, kanun koyucu, bunu ayrıca belirtme gereği duymamıştır.

³⁷GÜMÜŞ, s.25.

³⁸ 818 Sayılı Borçlar Kanunu, Kabul Tarihi : 22/4/1926 Yayımlandığı R. Gazete : Tarih: 29/4/1926, Sayı: 359, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/5.3.818.pdf>, (çevrimiçi), 01.10.2022.

³⁹ 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Kabul Tarihi : 18/5/1955 Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 27/5/1955 Sayı : 9013, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/5.3.6570.pdf>, (çevrimiçi), 01.10.2022.

⁴⁰HALUK TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 19; İNCEOĞLU, s. 19.

⁴¹İNCEOĞLU, s. 19; ERCAN AKYİĞİT, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 143; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 307; ÖZKAN

Mukayese edilmesi gereken bir diğer husus ise, Mülga GKHK’nda kiralananın, taşınmaz olması gerektiği belirtilmiş ve bu kanun sadece taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinde uygulama alanı buluyorken, Mülga Borçlar Kanunu ve GKHK’nun her ikisini de kapsayan Türk Borçlar Kanunu’nda, taşınmaz ifadesine yer verilmemiş olmasıdır. Doktrindeki bir görüşe göre⁴², konutun barınma ihtiyacını karşılaması ve insanları dış etkilere koruyabilmesi halinde taşınır olması da mümkündür. Bu görüşe göre, *“taşınır yapı mahiyetinde olan barakalar, sabit halde bulunan karavanlar, sürekli karaya bağlı olan tekneler”* bu kapsamda değerlendirilebilir. Doktrindeki diğer görüşe göre⁴³ ise, konut kiralarna sadece taşınmazlar konu edilebilir. İnsanların barınma ve dış etkilere korunma ihtiyacını karşılıyor olmasına rağmen, çadır ve sabit şekilde durmayan karavanların bu kapsamda değerlendirilmemesi gerekmektedir. Ancak, sabit şekilde duran karavanlar, barakalar, konteynırların TBK kapsamında konut olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Bu kapsamda çatılı olmakla birlikte barınma ihtiyacı gibi sebeplerle kullanılan depo ve otopark kiralarnın, konut kirası olarak değerlendirilemeyeceğini de belirtmek gerekir⁴⁴.

ÖZYAKIŞIR, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Doktora Tezi, 2018, s. 19.

⁴²ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.200-201.

⁴³YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 307.

⁴⁴AKYİĞİT, s. 140; GÜMÜŞ, s. 24; EREN, s. 395.

II. Kira Bedelinin Sözleşmenin Zorunlu Unsuru Olup Olmadığı Değerlendirmesi

A. Kira Sözleşmesinin İvazlı Olması ve Ödenecek Bedelin Karşılığı

1. Kira Sözleşmesinin İvazlı Olması

TBK m. 299’a göre, “kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyi kullanmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”. Kiralanan şeyin kullanımının kiracıya bırakılması karşılığında, kiracı, kira bedelini ifa borcu altına girmektedir⁴⁵. Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli borcu, TBK m. 301/f.1.c.1 gereği, kiralananın sözleşmeye uygun kullanımına elverişli olarak teslimi ve sürekli bir borç ilişkisi olmasının sonucu olarak, sözleşme süresince bu durumda bulundurmasına ilişkin olup; kiracının asli borcu ise, kira bedelini ödeme borcudur⁴⁶.

2. Ödenecek Kira Bedelinin Karşılığı

Kira sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olması nedeniyle kira bedelinin “para olarak ödenmesi esas olup”⁴⁷, bu para Türk lirası olabileceği gibi, yabancı para cinsi de olabilecektir⁴⁸. Ancak bu hususta 85 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararı⁴⁹ ve buna istinaden çıkarılan 2018-32/51 sayılı Tebliğ⁵⁰ hükümleri ile Türkiye’de yerleşik

⁴⁵GÜMÜŞ, s. 182.

⁴⁶GÜMÜŞ, s. 31; GÜMÜŞ, “kira”, s. 94, 98.

⁴⁷EREN, s.320,350; ARAL/AYRANCI, s. 297.

⁴⁸GÜMÜŞ, s. 183; ARAL/AYRANCI, s. 258; EREN, s. 320,350; YAVUZ/ ACAR/ÖZEN, s. 228.

⁴⁹Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararı, (çevrimiçi) www.resmigazete.gov.tr, Erişim tarihi: 03.10.2021.

⁵⁰Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51), 06.10. 2018 tarih ve 30557 Sayılı Resmi Gazete, (Çevrimiçi) www.resmigazete.gov.tr, Erişim tarihi: 03.10.2021.

kişiler açısından gayrimenkul kira sözleşmelerinde, kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi yasaklanmıştır. Bu karardan önce akdedilen kira sözleşmeleri bakımından, söz konusu düzenlemeye göre bedelin, iki yıl süre içinde uyarlanması, sözleşmenin Türk lirası cinsinden yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kanun koyucu TBK m. 299’da “*kararlaştırılan kira bedeli*” ifadesini kullanarak mülga BK m. 248’deki “*ücreti mukabilinde*” ifadesini değiştirmiştir. Bu değişiklik ile kira bedelinin para dışında misli bir eşya ile de ödenebileceği açıkça anlaşılmaktadır.

Kira bedelinin para cinsinden ödenmesi esas olmakla birlikte, “*para dışında altın gibi misli eşya*” ile de ödenmesi mümkündür⁵¹. Ancak, kira bedelinin altın olarak belirlenmesi ile kira bedelinin altın kaydına bağlanması kavramları birbirinden farklıdır⁵². Kira sözleşmesinde kira bedelinin TL olarak belirlendiği hallerde, tarafların kira bedelini “iki çeyrek altın bedeli ödenecektir” şeklinde altın kaydına bağlamaları mümkündür⁵³. Bu durumda kira bedeli TL ile ifa edilebilecektir. Ancak, kira bedelinin “iki çeyrek altın ödenecektir” şeklinde altın olarak kararlaştırıldığı hallerde, misli mal olan altının para niteliğini haiz olmaması nedeniyle, kira bedeli TL ile ifa edilemeyecektir⁵⁴. Her ne kadar, kira bedelinin altın

⁵¹YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 228; EREN, s. 350; GÜMÜŞ, s. 183; FAHRETTİN ARAL/HASAN AYRANCI, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 259.

⁵²ÖZKAN ÖZYAKIŞIR, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara, 2018, s. 125; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.386.

⁵³EREN, s. 320; NECİP KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HÜSEYİN HATEMİ/RONA SEROZAN/ABDULKADİR ARPACI, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, 1. Cilt, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4üncü Bası’dan 7. Tıpkı Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 320.

⁵⁴EREN, s. 320; ÖZYAKIŞIR, s. 125.

cinsinden belirlenmesi veya altın kaydına bağlanması, aksine bir düzenleme bulunmaması sebebiyle mümkün görünse de, altının TL karşısındaki değerinde sıklıkla değişme olması ihtimali sebebiyle, bir kira döneminde birden çok kez, hatta her ay kira bedelinin miktarı değişebilecektir.

Diğer bir sorun ise, başlangıçta belirlenen kira bedeli ile artış yapılacak döneme ilişkin kira bedeli arasındaki fark, TBK m. 344’de belirlenmiş olan sınırın üzerinde olabilecek ve böylece sınırlı artış kuralı ihlal edilmiş olacaktır⁵⁵. Kanaatimizce, kira bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi yasağı getiren düzenleme gibi⁵⁶, kira bedelinin altın cinsinden belirlenmesi veya altın kaydına bağlanması yönünden de bir yasal düzenleme yapılmalıdır. Yapılacak olan düzenleme ile, kira bedelinin altın kaydına bağlanması yasaklanabileceği gibi, döviz yasağından önce geçerli olan TBK m. 344/f.4 hükmünde olduğu gibi, beş yıl süreyle artış yasağı getirilmesi de mümkün olabilecektir.

Kira bedeli için para yerine, eşyanın devri ya da bir şey imal etme ya da bir iş görme borcu olarak kararlaştırıldığı durumlar da söz konusu olabilir. Nitekim, kira bedelinin karşılığı olan edimin hizmet veya istisna sözleşmesi olarak karşılanabileceğine dair Yargıtay kararları da bulunmaktadır⁵⁷.

Doktrindeki hâkim görüşe göre⁵⁸, kiracının kullanma karşılığı olarak para veya eşyanın devrine yönelik maddi bir edim dışında bir iş görme borcu altına girdiği

⁵⁵ÖZKAN ÖZYAKIŞIR, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara, 2018, s. 125

⁵⁶Daha detaylı bilgi için bkz., I. Bölüm, III, D, 3, b

⁵⁷“...Ödenecek olan bu bedele kira karşılığı denir. Kira karşılığı, (kural olarak) paradır. Ancak, bu bedel paradan başka bir şey örneğin bir hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeylerde olabilir...” Yargıtay 6. HD., 06.06.1974 T., 1974/2733 E., 1974/2727 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 05.10.2021.

⁵⁸GÜMÜŞ, s. 183; GÜMÜŞ, “kira”, s. 181; TANDOĞAN, s. 17; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 371; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 218; ARAL/AYRANCI, s. 259; EREN, s. 350.

hallerde, ortaya çıkan sözleşme, kira sözleşmesi değil, karma bir sözleşme olacaktır.

Kanaatimizce, sözleşmenin karşılıklı edimlerinden biri olan kira bedeli karşılığının, para gibi misli ya da misli olmayan bir eşya ya da bir hizmetin görülmesi şeklinde belirlenmiş olması, sözleşmenin geçersiz olduğu anlamına gelmeyecektir. Önemli olan, sözleşmenin niteliğini belirleyip, uygulanacak hukuk normlarını doğru tespit etmektir. Kira bedelinin bir hizmetin görülmesi veya bir şey imal etme şeklinde kararlaştırıldığı durumda, geçerli bir sözleşme olsa da, kira sözleşmesi olarak değerlendirilemeyeceğinden, kira hukuku hükümlerinin uygulanmasının yerinde olmayacağı düşüncesindeyiz.

3. Kira Bedelinin Yakın Kavramlarla İlişkisi

a. Yan Giderler

Türk Borçlar Kanunu’nda yan gider kavramı tanımlanmamıştır.

Doktrindeki bir görüş⁵⁹, yan gider kavramını “*kiralayan veya üçüncü kişinin eşyanın kullanımı ile bağlantılı edim için olan karşılıktır.*” şeklinde tanımlamıştır.

Türk Borçlar Kanunu’nda yan gider kavramının tanımı verilmemiş olmakla birlikte, işbu kanunun birçok maddesinde kiracının ve kiraya verenin katlanmakla yükümlü olduğu yan giderlerden bahsedilmiştir. Kiraya verenin yan gider borcu ile ilgili TBK m. 303 şu şekildedir:

⁵⁹GÜMÜŞ, “kira”, s. 91,117.

“Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür”.

TBK m. 303’ün tasarıda bulunan “sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa” ifadesi kanun maddesine alınmamış olup, bunun sebebi genellikle matbu olarak hazırlanan kira sözleşmelerinde, zayıf konumda bulunan kiracının, kiraya verenin taleplerini kabul etmek zorunda kalabilecek olmasıdır⁶⁰.

TBK m. 303 hükmü tek başına ele alındığında, kanun koyucunun “aksi kararlaştırılmamışsa” ifadesini kanun maddesine almamasından, kanun maddesinin emredici nitelik taşımasını istediği ve bu nedenle yan giderlerin kiracıya yükletilemeyeceği sonucu çıkarılabilecektir. Ancak, TBK m.314 *“Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür”* hükmü ile “gerekiyorsa yan giderleri” kiracının ödeyeceğini açıkça ifade edildiğinden, TBK m. 303 hükmünün emredici nitelikte olmadığını söylemek mümkündür.

Adalet komisyonu değişiklik gerekçesinde, *“çatı akması, dış boya gibi yapı inşaatına ait yükümlülüklerin hiçbir şekilde kiracıya yüklenemeyeceğini”* ifade etmiş, söz konusu giderlerin TBK m. 301 kapsamında kiraya verenin, “kiralananı kullanıma hazır teslim etmek ve sözleşme boyunca bu durumda bulundurmak” yükümlülüğü kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir. O halde, kural olarak kiraya verene ait olan yan giderlere katlanma borcu, kiraya verenin,

⁶⁰ “Madde metninde kiraya verenin borçları düzenlenmekte olup bu borçlarını sözleşme ile kiracıya devretme imkânı tanınmaktadır. Kira sözleşmelerinin yapılışının genellikle matbu olması ve kiraya verenlerin istediklerini sözleşmeye yazıp kiracıya imzalatmaları, kiracıların çoğu zaman çaresizlikten bu sözleşmelerin içeriğine itiraz edememeleri sebebiyle imzaladıkları bu sözleşmeden dolayı mağdur olacakları göz önünü alınarak, bu mağduriyete meydan verilmemesi amaçlanmıştır” TBMM Adalet Komisyonu Raporu, 1/499 E., 21 K., 12/01/2019 T., (çevrimiçi), www.tbmm.gov.tr, Erişim tarihi: 20.03.2022.

kiralananı sözleşme süresinde öngörülen kullanım amacına uygun bulundurma borcunun bir yansımasını oluşturur ve bu anlamda kira sözleşmesinden doğan bir yan edim yükümüdür⁶¹. Buna karşın, kiralananın iç mekân boyaması ve temizliği gibi yükümlülükler de, sözleşmenin niteliği gereği kiracının yan giderleri olarak sayılacaktır⁶².

Doktrinde⁶³ TBK m. 303 kapsamında kiraya verenin katlanmakla yükümlü olduğu yan giderler, “*çatı onarımı, dış sıva, bahçe düzenlemesi ve park yerlerinin tanzimi gibi genel giderlere dâhil olmayan harcamalar, merkezi ısınma, merkezi sıcak su, güvenlik giderleri, merdiven boşluğunun veya bacanın temizlik giderleri, asansör servis ve tamir giderleri, ortak anten gideri ve mevcutsa yazın soğutma giderleri*” olarak ifade edilmiştir.

Kiralananın kullanılması, kiraya veren ve kiracı tarafa bazı sorumluluklar yüklemekte olup, bu sorumlulukların kira bedeli içerisinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği konusu, kira sözleşmesinin içeriğine göre belirlenecektir⁶⁴. Sözleşmede hüküm altına alınmadığı durumlarda, bu giderlerden hangi tarafın sorumlu tutulacağı kanun koyucu tarafından belirlenmiş olup, anılan giderleri, yükümlülük giderleri, yan giderler, kullanım ve işletme giderleri olarak üç ana başlığa ayırmak mümkündür. Emlak vergisi, zorunlu deprem sigortası, stopaj vergisi (konut, arsa ve arazi için) gibi yükümlülük içeren giderler, kiraya verene aittir⁶⁵.

⁶¹ GÜMÜŞ, “kira”, s. 86.

⁶²HURİYE REYHAN DEMİRCİOĞLU, Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 74.

⁶³ARAL/AYRANCI, s. 297; GÜMÜŞ, “kira”, s.86.

⁶⁴AYDEMİR, s. 91.

⁶⁵AYDEMİR, s. 92-97.

Yan giderler kapsamında değerlendirilen, onarım harcamalarının, zorunlu ve yararlı harcamaların kiraya veren tarafından karşılanması gerekirken, bakım ve temizlik giderlerine ise, kiracının katlanacağı belirtilmiştir. Nitekim, kira bedeli kapsamına, kiralananın kullanılmasından doğan başkaca giderler alınabilir ya da hangi tarafa yükletileceği kiraya veren ve kiracı arasında kararlaştırılabilir⁶⁶.

Kanaatimizce, yapılan giderlerin “yan gider” olup olmadığı ve hangi tarafın katlanacağına tespitinde dikkate alınması gereken kıstas, giderin, tüketime ilişkin gider olup olmadığı ve kiralananla doğrudan bağlantısıdır. Örneğin, kiralananın merkezi aydınlatma sisteminin kurulması, tamiri ve bakımı kiraya verenin katlanmakla olduğu yan gider kapsamına girebilir. Kurulan bu sistemden kiracının bireysel olarak kullanması sonucu oluşacak elektrik gideri ise, tüketime bağlı bir gider olması nedeniyle kiracının katlanmakla yükümlü olduğu yan gider kavramı içerisinde değerlendirilmelidir. Bu giderler, TBK m. 341 hükmüne göre, kiracının katlanmakla yükümlü olduğu “kullanma giderleri” kapsamındadır.

Tarafların sözleşme ile kiracının yan giderlerden sorumlu olacağını belirlediği hallerde yan gider, kira bedelinden ayrı bir alacak kalemi teşkil etmektedir⁶⁷. Bu kapsamda tarafların, kira bedeli ve yan gideri bir bütün olarak belirlemesi halinde kira bedeli, belirlenen karşılıktan yan giderin çıkarılması ile tespit edilecektir. Ancak belirlenen karşılığın, yalnız kira bedeli ya da yan giderle birlikte olup olmadığı konusunda şüphe varsa, kararlaştırılan karşılığın, yan giderleri de kapsadığı karine olarak kabul edilmelidir⁶⁸.

⁶⁶NİHAT YAVUZ, Yeni TBK ve HMK’ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015, s. 832-833, GÜMÜŞ, s. 177-178

⁶⁷ARAL/AYRANCI, s. 298.

⁶⁸GÜMÜŞ, s. 92.

Kanaatimizce, yan giderler ile kira bedeli iki ayrı kavram olarak nitelendirilmeli ve kira sözleşmesi herhangi bir karışıklığa sebebiyet vermeyecek şekilde düzenlenmelidir. Kiracının yan giderlerden sorumlu olacağının kararlaştırılması halinde, anılan yan giderlerin neler olduğu ve sözleşmede belirlenen karşılığa dâhil olup olmadığı hususları açıkça belirtilmelidir. Sözleşmede bu hususlar belirtilmediği halde ise, kira bedelinin yan giderleri de kapsadığı yönündeki karinenin kabulü, kiracıyı koruyan kanun düzenlemesi dikkate alındığında yerinde olacaktır.

b. Kullanma Giderleri

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kullanma giderleri TBK m. 341 ile düzenlemiştir. Madde metni şu şekildedir: *“Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür”*.

TBK m. 341’de belirtilen *“ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderlerden”* kastedilen, kiracının, kiralanda tüketmiş olduğu elektrik, su ve doğalgaz bedeli değildir⁶⁹. Bu bedeller, *“kiracının şahsi kullanımından doğan ferdi harcamalar”*⁷⁰ olup, kiralananın kullanımıyla doğrudan bağlantılı olmayan, şahsi tüketime dayalı olan bu harcamalar kullanım gideri kapsamında değerlendirilemez⁷¹. Dolayısıyla, TBK m. 341’de ifade edilen *“ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanım giderleri”* ancak ortak (merkezi) gider olduğu sürece kullanım gideri kapsamında

⁶⁹ÖZYAKIŞIR, s. 55,56.

⁷⁰FARUK ACAR, Kira Hukuku Şerhi (TBK M.299-312), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 164.

⁷¹SEDA ÇEVİK ÖKTEM, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, XXVIII (2), Ankara, 2012, s. 213; GÜMÜŞ, s. 93; ACAR, s. 164.

değerlendirilebilecektir⁷². Örneğin, kiralananın bulunduğu apartmanın iç aydınlatmasından kaynaklanan elektrik tüketim gideri veya ortak alan bahçe sulamasından kaynaklanan su tüketim gideri, kullanım giderleri kapsamındadır. Madde metninde geçen “*gibi*” ifadesinden anlaşıldığı üzere, sayılan giderler kanunda sayılmış olanlarla sınırlı değildir.

c. Vergi Yükümlülüğü ve Bu Kapsamda Net ve Brüt Kira Bedeli Kavramları

TBK m. 302’de kiralana ilişkin zorunlu sigorta, vergi gibi yükümlülüklerle kiraya verenin katlanmakla yükümlü olduğu belirtilmiştir. Kanun düzenlemesi emredici nitelikte olmayıp, aksi taraflarca kararlaştırılabilir. Doktrindeki bir görüşe göre⁷³, vergi borcu, kural olarak, kira bedelinin içinde olup, kiraya veren tarafından ödenmelidir. Uygulamada kira bedelinin vergiden ayrı ödeneceği, özellikle işyeri kiralarında stopaj ödemesinin kiracı tarafından ödeneceği kararlaştırılmaktadır. Bazı kanunlarda ise, vergi mükellefinin kim olduğu açıkça belirtilmiştir. Örneğin, Belediye Gelirler Kanunu’nda⁷⁴ çevre temizlik vergisinin binayı kullananlar tarafından, dolayısıyla kiracı tarafından ödeneceği düzenlenmiştir⁷⁵.

Uygulamada kira bedeli, net kira ve brüt kira olmak üzere ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur. Bu ayrımın sebebi, kira bedeli ödeme yükümlülüğünü ifa eden kiracının yapacağı kesinti olan stopaj (vergi tevfiyatı) uygulamasıdır. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu m. 94’e göre, kiracılar bazı kira sözleşmelerinde, kira bedeline stopaj uygulayarak vergi kesintisi yapmak ve bu kesintiyi vergi dairesine ödemekle yükümlüdür. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, işyerleri, stopaj

⁷²GÜMÜŞ, s. 183; İNCEOĞLU, s. 93; ACAR, s. 164.

⁷³ARAL/AYRANCI, s. 296.

⁷⁴Belediye Gelirleri Kanunu, 17354 Sayılı ve 29.05.1981 Tarihli Resmi Gazete, (çevrimiçi), www.resmigazete.gov.tr, Erişim tarihi: 20.10.2021.

⁷⁵YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 260.

ödemesine tabi iken, konut kiralarda, stopaj ödemesi bulunmamaktadır. Ancak, kiracının stopaj ödemesine tabi olmadığı işyeri kiralari da vardır. Bu kira sözleşmelerinde kiraya veren gerçek kişi olmayıp, kurumlar vergisine tabidir. Bu durumda, kiracı, KDV ödemektedir. Anılan Gelir Vergisi Kanunu kapsamında, vergi kesintisinin kira bedeline dâhil olmasının kararlaştırılması halinde “brüt kira bedeli”, dâhil olmadığı hallerde ise “net kira bedeli” ödemesi yapılacaktır.

Kira sözleşmesinde belirlenen bedelin net mi, yoksa brüt mü olduğunun anlaşılmadığı durumlarda ise, sözleşmede belirlenen bedelin brüt olduğu kabul edilmektedir⁷⁶.

B. Bedelin Miktar Olarak Belirtilmesinin Zorunlu Olup Olmadığı Hususu

1. Genel Olarak Sözleşmelerde Bedel Unsuru

Sözleşmedeki bedel kavramı denildiğinde, öncelikle bu kavramın sözleşmenin objektif esaslı unsuru mu, yoksa ikinci derecedeki (yan) unsuru mu olduğunun değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu hususta, Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlenen kira, simsarlık, hizmet ve eser gibi sözleşme tiplerine baktığımızda bedel veya ücret karşılığının, sözleşmenin esaslı unsuru olarak ifade edildiğini görmekteyiz.

TBK m. 1’de “*sözleşmenin, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun iradeleri ile kurulacağı*” ifade edilmiştir. Ancak kanunda, sözleşmenin kurulması için karşılıklı

⁷⁶Yargıtay 6. HD., 28.11.2016 T., 2016/12274 E., 2016/7004 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 06.11.2021.

ve birbirine uygun irade beyanları ile birlikte sözleşme içeriğinde hangi konularda mutabık kalmaları gerektiği açıklanmamıştır.

TBK m. 2’de ise, tarafların sözleşme kurma iradelerine ilişkin iki karineden bahsedilmektedir. Madde metni şu şekildedir: *“Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derecedeki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır. İkinci derecedeki noktalarda uyuşulmazsa hâkim, uyuşmazlığı işin özelliğine bakarak karara bağlar”*. Anılan maddenin ilk fıkrasında, tarafların akdetmek istedikleri sözleşmenin ikinci derece (yan) noktalarının üzerinde durmaksızın, bütün objektif esaslı noktalarında anlaşmış olmaları, tarafların sözleşme kurma iradesinin varlığına karine teşkil etmektedir⁷⁷.

Doktrinde bir görüş⁷⁸, *“objektif açıdan esaslı nokta sayılmayıp ikinci derece nokta olsa da, subjektif açıdan esaslı ve önemli sayılabilecek noktalarda taraflar arasında bir anlaşma olmadığında, ilgili taraf bakımından söz konusu noktanın olmazsa olmaz (condicio sine qua non) unsur olduğundan bahisle, bu tarafın sözleşmenin kurulmasına rızası olmayacağını”* belirtmiştir.

Aynı doğrultuda başka bir görüş⁷⁹, birtakım noktalarda anlaşmaya varmamış olmakla birlikte, müzakerelere devam etme arzusunda olan kişilerin, bir karine ile oldubittiye getirilmesinin isabetli olmadığını savunarak kanun maddesini eleştirmektedir. Bu görüşe göre, bir kişi için çok önemli olan bir nokta, bir başka kişi için ikinci derece sayılabilir. Bu durumda taraflardan biri için çok önemli olan

⁷⁷HANDE UYSAL, Kira Bedelinin Tespiti Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2019, s. 38, (çevrimiçi), www.yok.gov.tr, Erişim tarihi: 20.04.2022.

⁷⁸KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.172 vd.

⁷⁹SELAHATTİN SULHİ TEKİNAY/SAMET AKMAN/HALUK BURCUOĞLU/ATILLA ALTOP, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 77.

bir hususta herhangi bir anlaşmaya varılmaksızın sözleşmenin kurulmuş sayılması, irade özgürlüğünü kısıtlayacaktır.

Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁸⁰ de, “*ikinci derece nokta*” ifadesini “*sukûtle geçilmiş noktalar*” olarak anlamak gerekmektedir. Tarafların sözleşme kurulurken saklı tutup, sonradan anlaşmaya varamadıkları noktalar olması halinde, iradelerin uyuşmadığı açıkça ortada olduğundan, sözleşme kurulmamış sayılır. TBK m. 2/f.2’de, tarafların esaslı noktalarda anlaşıp, ikinci derece (yan) noktalar üzerinde de durmuş olmalarına rağmen anlaşamadıkları hallere ilişkin bir düzenleme yapılmıştır. Bu durumda sözleşmede boşluk olması halinde, bu boşluğun varsa yedek hükümlere göre değil, doğrudan hâkim tarafından doldurulacağı ifade edilmiştir⁸¹.

Doktrindeki başka bir görüşe göre ise⁸², tarafların sözleşmede objektif esaslı unsurlar üzerinde anlaşmış olmaları gereği, Roma Hukukuna dayanmaktadır. Roma Hukukunda, yapılan sözleşmenin dava edilebilir hale gelmesi ve belirli bir sözleşme tipine sokulabilmesi için, tarafların birtakım noktalar üzerinde uyuşması gerekmektedir. TBK m. 2’de anılan karine dışında, kanunda sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların esaslı noktalar üzerinde anlaşmış olması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Nitekim, aksinin kabulü sözleşme serbestisi ilkesine de aykırılık teşkil edecektir. Tarafların sözleşmenin kurulması için sonradan tamamlanması/belirlenmesi mümkün olmayan unsurlar gibi gerekli

⁸⁰Kemal OĞUZMAN/M.TURGUT ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 19. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 72, 73.

⁸¹HALUK NAMİ NOMER, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 18. Bası, Beta Yayınevi İstanbul, 2021, s. 2054; EREN, s. 214; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 76.

⁸²NOMER, s. 2053-2074.

en az içerik üzerinde uyuşması gerekliliğinin gözetilerek sübjektif esaslı noktalar üzerinde anlaşmış olmaları yeterli olacaktır. Bu görüşe göre, tarafların anlaşamadığı hususlara ilişkin olarak ise, farazi iradelerinin dikkate alınarak sözleşmedeki boşluğun doldurulması en makul çözüm olarak belirtmiştir.

2. Kira Sözleşmesi ile ilgili Kanuni Düzenleme

TBK m. 299’da kira sözleşmesinin tanımı yapılmış olup, madde metni şu şekildedir: *“kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”*.

Kanun koyucu kira sözleşmesinin unsuru olarak *“kararlaştırılan kira bedeli”* ifadesini kullanmıştır. Kira bedeli ile kira miktarı aynı anlama gelmemektedir⁸³. Kira miktarı, tarafların kira karşılığı bir bedel ödeneceğini kararlaştırıp, bu bedelin ne kadar olacağını ifade etmektedir.

Doktrindeki hâkim görüşe göre⁸⁴, kira miktarının belirlenmiş olması zorunlu olmayıp, objektif olarak veya dürüstlük kuralı gereği taraflardan biri ya da üçüncü bir kişi tarafından belirlenebilir olması yeterli olacaktır. Doktrindeki bir başka görüşe göre⁸⁵, kira sözleşmesinde miktar unsuru zorunlu olup, miktarın belirlenmediği veya objektif olarak belirlenmesinin mümkün olmadığı durumlarda, kira sözleşmesinden bahsetmek mümkün olmayacaktır.

⁸³ÖZYAKIŞIR, s. 126.

⁸⁴EREN, s.320; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.369; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/ SEROZAN/ARPACI, s.158;

⁸⁵İNCEOĞLU, s. 15; ARAL/AYRANCI, s. 259.

GÜMÜŞ, s.35;

Doktrindeki diğerk bir görüş⁸⁶ ise, tarafların sözleşmede miktar belirtmeksizin ivaz karşılığını para olarak belirlemeleri, ancak paranın miktarını belirtmemiş olmaları halinde sözleşmenin kurulmuş olacağının kabulü gerektiğini belirtmiştir.

Anılan görüşe paralel olan İsviçre Federal Mahkemesi'nin 24.09.1974 tarihli kararında⁸⁷, *“tarafların bir şeyin kullanılması karşılığı miktarı belirtmeden kira bedeli ödeneceğini kararlaştırmaları halinde, eksik bir sözleşme olduğu ve bu hususta anlaşmazlık olduğu takdirde hâkimin sözleşmeyi tamamlayacağı”* hükmüne varılmıştır.

Ancak İsviçre Federal Mahkemesi 15.09.1993 tarihli kararında⁸⁸, daha önceki içtihadından dönerek, *“tarafların kira miktarını tespit edemedikleri hallerde sözleşmenin kurulamayacağını, meydana gelmeyen bir sözleşmede boşluk olmayacağı için bu boşluğun doldurulamayacağını ve ancak hâkime başvurulmadan önceki kullanımı gerçekleşen süre için ödenecek ücretin hâkim tarafından belirlenebileceğini”* ifade etmiştir.

Doktrindeki bir görüş⁸⁹, anılan eski tarihli Federal Mahkemesi kararının uygun olduğunu, tarafların kira bedeli ödeneceği konusunda anlaşdığı, ancak sözleşmede miktar konusuna değinmedikleri hallerde, *“bu bedelin objektif olarak belirlenebilir olmasının yeterli olduğunu ve uyuşmazlık halinde hâkimin kira bedeline ilişkin boşluğu dürüstlük kuralı ve emsal kira bedellerini birlikte değerlendirmek suretiyle doldurması gerektiğini”* ifade etmiştir.

⁸⁶NOMER, s. 2069.

⁸⁷ARAL/AYRANCI, s. 260.

⁸⁸ARAL/AYRANCI, s. 260.

⁸⁹EREN, s. 321.

Anılan görüşün aksine diğer bir görüşe göre⁹⁰, kira miktarının belirli olmadığı hallerde, “*genel hizmet sözleşmesinde işverenin ücret ödeme borcuna ilişkin TBK m. 401 ve eser sözleşmesinde değere göre bedelin belirlenmesine ilişkin TBK m. 481’in kıyasen uygulanması gerektiği*” ifade edilmiştir.

Yargıtay bir kararında⁹¹ ise, kira sözleşmesinde kira bedelinin miktar olarak belirlenmemiş olmasının sözleşmenin kurulmadığı anlamına gelmeyeceğini ifade etmiştir. Kira bedelinin miktar olarak belirlenmesi zorunluluk olmamakla birlikte, sözleşmede kararlaştırılmamış ya da belirtilmemişse, bu anlamda çıkacak herhangi bir uyuşmazlık durumunda ispat yükü, ileri süren kişi olan davacıya aittir⁹².

Kanaatimizce, kira sözleşmesinde bedel ödeneceği hususunun kararlaştırılmış olması zorunlu olmakla birlikte, kira miktarı belirli veya belirlenebilir olmalıdır. Tarafların kira miktarını belirlemediği, ancak miktarın objektif olarak belirlenebilir olduğu durumda, TBK m. 2 gereği boşluk, hâkim tarafından doldurulabilecektir. Kira bedelinin para olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı, fakat miktarın sözleşmede belirtilmediği hallerde, kira sözleşmesinin kurulmamış sayılması, taraf iradelerini kabul etmeyerek sözleşme özgürlüğü ilkesine de aykırı olacaktır.

⁹⁰ÖZYAKIŞIR, s. 127.

⁹¹Yargıtay 6. HD., 22.10.2015 T., 2015/8204 E., 2015/8841 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 05.01.2022.

⁹²AYDEMİR, s. 89.

III. Sözleşme Özgürlüğü ve Bedeli Belirleme

A. Genel Olarak Sözleşme Özgürlüğü

Sözleşme özgürlüğü, hukuk düzeni sınırları içinde, kişilerin irade beyanlarıyla diledikleri hukuki sonuçları meydana getirebilme özgürlüğüdür⁹³.

TC Anayasası m. 48’de sözleşme özgürlüğüne yer verilmiş olup, “*Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir*” şeklindedir.

TBK m. 26’ya göre, “*Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler*”.

Sözleşme özgürlüğünün temeli irade özerkliği olup, irade özerkliği, hukuk düzeninin kişilere, kişisel ilişkilerini özgür iradelerine göre diledikleri gibi düzenleme konusunda tanımış olduğu genel yetkidir. İrade özerkliği sözleşmeler yönünden üç ilkeyi kapsamaktadır⁹⁴. Bu ilkeler, sözleşme özgürlüğü ilkesi, eşitlik ilkesi ve hukuki işlemlerde şekil serbestisi ilkesi olarak belirtilmiştir.

TBK m. 26 kapsamında öngörülen sınırlar içinde tarafların sahip olduğu sözleşme özgürlüğü, “*bir sözleşme yapıp yapmama özgürlüğü, sözleşmenin karşı tarafını seçebilme özgürlüğü, sözleşmenin konusunu ve içeriğini yahut tipini belirleyebilme özgürlüğü, sözleşmeyi değiştirme veya kurulmuş olan bir sözleşmeyi ortadan kaldırma özgürlüğü*” gibi farklı ayrımlara tabi tutulmuştur⁹⁵. Bu kapsamda taraflar, kanundaki sınırlamalar ayrı kalmak üzere, diledikleri kimseyle, diledikleri şekilde,

⁹³EREN, s. 18,19; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 6.

⁹⁴EREN, s.18; NALAN/KAHVECİ, s. 16; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.6.

⁹⁵EREN, s.19,20; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 6.

kanunda yer alan sözleşme tiplerini ya da kanunda düzenlenmemiş isimsiz sözleşmeleri yapabilecektir⁹⁶.

Kira sözleşmelerinde, kira bedelini belirleme özgürlüğü ve sınırlarının sözleşme özgürlüğü kapsamında değerlendirilmesine ilişkin açıklamalarımıza çalışmamızın ileriki bölümlerinde ayrıntılı olarak yer verildiğinden, bu bölümde genel bilgiler verilmekle yetinilmiştir.

B. Sözleşmenin Başlangıcında Kira Bedelinin Özgürce Belirlenebilmesi

1. Sözleşmenin Başlangıcında Bedelin Serbestçe Belirlenebilmesi

Kanunda aksine herhangi bir düzenleme bulunmaması sebebiyle, taraflar ilk kira bedelini serbestçe kararlaştırabileceklerdir⁹⁷. Belirlenen ilk kira bedeli, bağlayıcı niteliktedir⁹⁸.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344/f. 1 ve f. 2 şu şekildedir:

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir”.

⁹⁶EREN, s.19,20.

⁹⁷ARAL/AYRANCI, s. 260; EREN, s. 402; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 228.

⁹⁸YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 228.

Kanun düzenlemesi, yenilenen kira dönemlerine ilişkin sınırlama getirmiş olup, sözleşmenin başlangıcında bedelin belirlenmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Nitekim TBK m. 343’de “*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz*” denilmekle, konut ve çatılı işyeri kiralarında tarafların başlangıçta kira bedelini belirleyebileceği, bunun kiracı aleyhine değişiklik yasağı kapsamına girmeyeceği ortaya konmuştur⁹⁹.

2. Kira Bedelinin Yıllara Göre Ayrı Ayrı Belirlenebilmesi İmkânı

a. Her Bir Yıl İçin Ayrı Bedel Belirlenebilmesi

Sözleşme serbestisi kapsamında, tarafların her bir kira yılı için ayrı bedel kararlaştırabilmesi, kanunda aksine bir düzenleme bulunmadığı için mümkündür. Bu durumda taraflar, kira artışını her bir yıl için ayrı ayrı düzenleyebilmektedirler. Böyle bir durumda, tarafların anlaşmış olmaları, kira bedelinin tespitinde dikkate alınacaktır.

Her ne kadar ilk kira yılına ilişkin bedelin serbestçe belirlenebileceği kabul edilmekte ise de, devam eden yıllar için TBK m. 344 düzenlemesi gereği bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamasının dikkate alınıp alınmayacağı hususu doktrinde tartışmalıdır.

TBK m. 344/f.1’de bu kuralın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı belirtilmiştir. Doktrindeki bazı yazarlar¹⁰⁰, tarafların sadece ilk yıla ilişkin kira bedelini belirlemede serbest olduklarından bahisle, sözleşme süresi içinde de olsa devam eden senelere ilişkin kira bedellerinin belirlenmesinde

⁹⁹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, Genel Hükümler, s. 220.

¹⁰⁰ GÜMÜŞ, s. 71; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 236; İNCEOĞLU, s. 126-129.

“TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının” dikkate alınması gerektiğini savunmuştur. Anılan görüşe göre, her bir yıl için ayrı ayrı kira bedeli kararlaştırılması ve bu artışın kanunda belirtilen sınırın üzerinde olması, “sınırlı artış” kuralının ihlal edilmesidir.

Doktrindeki aksi görüş¹⁰¹ ise, kira bedelinin her kira yılı için ayrı belirlendiği durumda bir “değer çatışması” olduğunu ifade etmiştir. Bunlar, kiracının kira bedeli hususuna ilişkin korunması ile sözleşmenin bağlayıcılığıdır. Taraflar, kanunda aksine bir düzenleme bulunmadığından, sözleşmenin başlangıcında kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Kiracının bu bedele uyması sözleşmenin bağlayıcılığının bir gereğidir. Her bir kira yılına ilişkin ayrı bedel belirlenmesi halinde, kiracının kira bedeli hususuna ilişkin korunması, çatışan değerdir. Anılan görüşe göre, kiraya veren, TBK m. 347 gereği fesih hakkından vazgeçerek, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi akdetmiş ve her yıl için ayrı kira bedeli belirlenmişse, kanundaki sınırlamadan muaf tutularak sözleşmenin bağlayıcılığına üstünlük tanınmalıdır.

Yargıtay’ın her yıl için ayrı kira bedeli belirlenmesi konusunda ikinci görüşle paralel kararının¹⁰² ilgili kısmı şu şekildedir: “...Kira sözleşmelerinde her bir yılın kira bedeli açıkça gösterilmiş veya miktarının açıkça belirlenmesini sağlayacak artış kuralı getirilmiş ise, getirilen bu artış kuralına tarafların, “sözleşmeye bağlılık” ilkesi gereği uymaları zorunludur. Kısa süreli bir sözleşmenin koşulları borçlu için ağırlaşmış olsa bile sözleşmeye bağlılık ilkesi içinde borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir”.

¹⁰¹YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 327.

¹⁰²Yargıtay 6. HD., 2013/10762 E., 2014/4399 K., 03.04.2014 T., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 10.01.2022.

Kanaatimizce, tarafların her bir yıl için ayrı ayrı kira bedeli belirlediği durumda, azami sınırın TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olduğunu ve bu suretle belirlenen bedelin geçerli olduğunu kabul etmek yerinde olacaktır. Aksi halde, zayıf konumda olan kiracının korunması amacına yönelik kanun düzenlemesinin uygulanabilirliği kalmayacaktır. Nitekim, sözleşmenin kurulması aşamasında, aleyhine olan birçok maddeyi kabul etmek zorunda kalan kiracı, artış yapılacak kira yıllarına ilişkin, kanunda düzenlenmiş sınırdan yararlanamayacak ve sınırın çok üzerinde kira bedelleri ödemek zorunda kalacaktır. Bu durumun, kanunun lafzına ve kiracının korunmasına yönelik düzenlemesine aykırı olacağı düşüncesindeyiz.

b. Her Bir Yıl İçin Ayrı Zam Oranı Belirlenebilmesi

Tarafların kira sözleşmesinde, her bir yıl için ayrı oran belirlemesi durumu, tarafların her bir yıl için ayrı bedel düzenlemiş olması durumuyla benzerlik göstermektedir. Bu konuda da doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür.

Doktrinde¹⁰³, tarafların kira bedelini her yıl için ayrı belirlediği durumda, sözleşme özgürlüğü ve sözleşmeye bağlılık ilkesi çerçevesinde, sözleşmenin TBK m. 344'te anılan sınırlamaya tabi olmaksızın geçerli olduğunu ifade eden, yukarıda¹⁰⁴ açıkladığımız bu görüş, her yıl için ayrı zam oranı belirlenmesi durumunda da aynı esasların geçerli olacağı kanaatindedir.

Bizim de katıldığımız doktrindeki diğer görüşe göre¹⁰⁵, tarafların her bir yıl için ayrı kira bedeli belirlediği durumda olduğu gibi, her bir yıl için ayrı zam oranı

¹⁰³YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 327.

¹⁰⁴Daha detaylı bilgi için bkz., I. Bölüm, III, B, 1.

¹⁰⁵GÜMÜŞ, s. 71; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 236; İNCEOĞLU, s. 126-129

belirlediği durumda da “TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı” dikkate alınmalıdır. TBK m. 344/f.1, c. 2 kanuni sınırlama olup, tarafların belirlediği oran, TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemeyecektir. Tarafların belirlediği her bir yıl için ayrı zam oranının, TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmesi halinde yaptırım, oranı aşan kısım bakımından kesin hükümsüzlüktür.

C. Sözleşmede Kira Bedelinin Arttırılmasına İlişkin Kayıtlar Koyabilme Özgürlüğü ve Sınırları

1. Artış Kaydı Türleri

a. ÜFE ve TÜFE Artış Oranları

ÜFE, “belli bir dönemde üretilen ve yurt içinde satışa sunulan malların üretici fiyat değişimlerini” göstermektedir. TÜFE ise, “tüketicilerin satın aldığı mal ve hizmet grubunda bulunan varlıkların fiyat değişimlerini” ölçmektedir¹⁰⁶.

TBK m. 344’ün 7161 sayılı Kanun’la değiştirilmiş güncel halinde¹⁰⁷, ÜFE yerine, TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ibaresi kullanılmaktadır.

TBK m. 344/f.1 ve TBK m. 344/f.2’de belirtilen, tarafların üst sınır olarak TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre artış oranını sınır belirlemeleri düzenlemesi, emredici hükümdür¹⁰⁸. Tarafların emredici hükümde belirtilen azami

¹⁰⁶ Yargıtay 12. HD., 2021/9299 E., 2021/9545 K., 02.11.2021 T., (çevrimiçi), www.kazanci.com, 02.09.2022; GÜMÜŞ, s. 206; ERTÜRK, s. 7; UYSAL, s. 40.

¹⁰⁷ 7161sayılı Vergi Kanunları İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kabul Tarihi: 17/1/2019, Yayımlanma Tarihi: 18 Ocak 2019, çevrimiçi, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/01/20190118-1.htm>, Erişim tarihi: 18.08.2022.

¹⁰⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 326; GÜMÜŞ, s. 70; M.MURAT İNCEOĞLU/ECE BAŞ, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi (Prof. Dr. Şenel Akyol’a Armağan), Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, 528; ARAL/AYRANCI, s. 298.

sınırı geçmek suretiyle artış oranı belirlemeleri halinde, TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre artış oranını geçen kısmı geçersiz olacaktır. Bu geçersizliğin yaptırımını TBK m. 27 gereği kesin hükümsüzlüktür. Ancak burada tam hükümsüzlük yerine kısmi hükümsüzlük uygulanacaktır. Bu kapsamda, anlaşmanın TÜFE oranını aşan kısmı hükümsüz olacak, TÜFE oranı kısmı geçerli olacaktır. Böylece, yasal düzenlemenin getirdiği yaptırım, hukuka aykırılığı gidermekte, sözleşme ayakta tutulmaktadır¹⁰⁹.

b. Kira Artışında Uygulanacak Endeks

Kira sözleşmesinde tarafların yapacağı artışlarda ÜFE ve TÜFE oranlarının dikkate alınması gerektiği kanunda belirtilmişse de, anılan endekslere hangi esasların uygulanacağını da belirlenmesi gerekmektedir.

İstanbul Ticaret Odası'nın yayınladığı verilere baktığımızda¹¹⁰, “bir önceki aya göre”, “bir önceki yılın sonuna göre” ve “bir önceki yılın aynı ayına göre” şeklinde farklı değerlendirmeler yapılmış olduğunu görmekteyiz. 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 56'ncı maddesi ile getirilen değişiklik öncesinde, uygulanacak endeksin ne olduğu konusunda kanunda bir düzenleme bulunmamaktaydı. Yapılan düzenleme ile birlikte, Türk Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “*üretici fiyat*

¹⁰⁹ ACAR, “makale”, s. 458.

¹¹⁰İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Ücretliler Geçinme Endeksi, (çevrimiçi), www.ito.org.tr, 12.01.2022.

endeksindeki artış” ibareleri, “tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim” şeklinde değiştirilmiştir¹¹¹.

Yapılan düzenleme öncesi doktrindeki bir görüş¹¹², Türkiye İstatistik Kurumu tarafından her ayın üçünde endeksin ilan edildiğini ve buna göre bir önceki ayın endeksinin dikkate alınması gerektiğini savunmaktaydı. Yargıtay ise bir kararında¹¹³, kira artışında ÜFE oranına bakılırken on iki aylık ortalamalara göre belirlenmesi gerektiğini yönünde emsal nitelikte bir karar vermiş ve bu görüşünü istikrarlı şekilde devam ettirmiştir. Nitekim, GKHK’nun yürürlüğünden sonra verdiği bir kararında¹¹⁴ da “kira bedelinin tespitinde on iki aylık TÜFE değişim oranının esas alınması gerektiğini” vurgulamıştır.

On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, yıl içindeki tüm ayların fiyat değişim oranlarını içermekte olduğundan, yıllık ortalama enflasyon oranını daha net yansıtmaktadır. Bir önceki ayın enflasyon oranında ise, aylık enflasyon değişim oranı görülmekte olduğundan, bu oranın, kira artışında uygulanacak enflasyon oranını doğru yansıtmayacağı görüşündeyiz. Nitekim 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair

¹¹¹11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344 üncü maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “üretici fiyat endeksindeki artış” ibareleri “tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim” şeklinde değiştirilmiş ve maddenin dördüncü fıkrasına “kararlaştırılmışsa,” ibaresinden sonra gelmek üzere “20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,” ibaresi eklenmiştir. ”Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 56, (çevrimiçi), www.resmigazete.gov.tr, Erişim tarihi:14.01.2022.

¹¹²İNCEOĞLU, s. 131; MURAT AYDOĞDU/NALAN KAHVECİ, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 601; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 34.

¹¹³Yargıtay 6. HD., 05.12.2013 T., 2013/13435 E., 2013/16370 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 14.01.2022.

¹¹⁴Yargıtay 6. HD., 11.10.2005 T., 2005/9613 E., 2005/9258 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 14.01.2022.

Kanun'un 56'ncı maddesinde “*tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim*” ibaresi kullanılmak suretiyle, bu husus açıklığa kavuşturulmuştur.

2. Artış Kaydı Sınırları

a. Artışın Üst Sınırı

7161 Sayılı Kanun'la değişik TBK m. 344 ile üst sınırın, “*TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre belirlenecek artış oranı*” olduğu belirtilmiştir. Taraflar arasında bu konuda anlaşmazlık olması durumunda hâkim, kira bedelini belirlerken on iki aylık ortalamaların üstünde bir artış oranına hükmedemeyecektir¹¹⁵.

Bu konu ile ilgili doktrinde tartışmalı olan husus, tarafların artış oranını sözleşmenin kurulmasından sonraki bir zamanda belirlemesi halinde, kanundaki sınırlamaya tabi olup olmayacağıdır. Bir görüş¹¹⁶, artış oranının sözleşmenin kurulmasından önce veya sonra belirlenmiş olmasının fark yaratmayacağını, her durumda on iki aylık ortalamalara göre TÜFE sınırının üzerinde yapılan artışın geçersiz olacağını savunmaktadır. Anılan görüşe göre, kanunda belirlenen sınırlama emredici hüküm olup, aksine yapılan sözleşmeler geçersiz olduğundan, tarafların sınırın üzerinde artış belirlediği hal, zımni bir anlaşma olarak değerlendirilemez. Bu görüş kapsamında, tarafların sözleşmenin kurulmasından sonra sınırın üzerinde artış oranı belirlemiş olmaları halinde, aşan kısım sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri istenebilecek veya muaccel olacak kira bedellerinden mahsup edilebilecektir.

¹¹⁵GÜMÜŞ, s. 71; İNCEOĞLU, s. 128; ÖZYAKIŞIR, s. 133; ARAL/AYRANCI, s. 299; EFRİAL AYDEMİR, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 269; EREN, s. 403; “AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 600; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 326.

¹¹⁶İNCEOĞLU, s.129.

Bu konudaki aksi görüş¹¹⁷, tarafların kira sözleşmesinin kurulmasından sonra yasal sınırı aşan artış oranı belirlemiş olmaları halinde, bu oranın geçerli olacağını savunmaktadır. Bu görüşe göre, kanun koyucunun üst sınır koyma maksadı, sözleşme yapma ihtiyacı nedeniyle çoğu zaman ağır sözleşme şartlarını kabul etmek zorunda kalan kiracıyı korumaktır. Kira sözleşmesinin kurulmasından ve kiralananın kiracıya tesliminden sonra, “kiracının zayıf olma hali” bulunmamaktadır. Kiracı, sözleşmede kira artış oranı belirlenmediğinden, anlaşmazlık olması durumunda, hâkimin on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranını aşan artış belirleyemeyeceğini bilmekte ve buna rağmen bu artış oranının üstünde bir oran belirlemektedir. Kiracı artışın üzerinde oran belirlenmesini kabul ederse, kabulün sonuçlarına katlanmalıdır. Bu görüşe göre, tarafların yaptığı anlaşma geçerli olacağından, kiracı, sebepsiz zenginleşme talebinde bulunamayacaktır.

Kanaatimizce de, sözleşmenin kurulmasından sonra, tarafların üst sınırı aşan bir oran belirlemeleri halinde, yapılan anlaşma ve oran, sözleşme serbestisi kapsamında geçerli kabul edilmelidir.

b. Artışın Alt Sınırı

Kanun koyucu, TBK m. 344 hükmüyle, kira artışlarında uygulanacak üst sınırı belirlemişse de, kanunda alt sınıra ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Taraflar, üst sınırı aşmamak kaydıyla herhangi bir artış oranı belirleyebileceklerdir.

Belirlenen oran, üst sınırın altındaysa, bu oran taraflar için bağlayıcı olacak ve bu

¹¹⁷BURAK 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, C.22, S:3, İstanbul, 2016. s. 2038.

durumda, TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı uygulanmayacaktır¹¹⁸. TBK m. 344 hükmünün nispi emredici hüküm olduğundan bahisle, kiracı lehine anlaşma yapılmasında bir engel bulunmamaktadır¹¹⁹. Tarafların artış ile ilgili anlaşma yapmadığı ve kira bedelinin hâkim tarafından belirlendiği durumda ise, hâkimin üst sınırı yine TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olmakla birlikte, hakkaniyet gerektiriyorsa, bu oranın azına da hükmedebilecektir¹²⁰.

c. 7406 Sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu'na Eklenen Geçici Madde Kapsamında Kira Bedelinin Belirlenmesi

TBK m. 344/1 kapsamında, kira bedelinin artışında uygulanacak oranın on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranı olduğunu, kanun düzenlemesinin emredici nitelikte olduğunu ve sınırı aşan artış oranının kesin hükümsüz sayılacağını çalışmamızın çeşitli bölümlerinde¹²¹ açıklamıştık.

Ülkemizde yaşanan ekonomik sıkıntılar, enflasyon oranının çok yüksek seviyelere ulaşması ve her geçen gün artmaya devam etmesi nedeniyle, TÜFE oranı da, her geçen ay hızlı bir artış göstermiştir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayınladığı 2022 yılı Mayıs ayı verilerine¹²² göre, TÜFE oranı, yıllık %73,50, aylık 2.98 artarak %39.33'e ulaşmıştır.

¹¹⁸İNCEOĞLU/BAŞ, s. 527; EREN, s. 403; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 326; ÖZEN, s. 319.

¹¹⁹İNCEOĞLU, s. 129.

¹²⁰YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 327.

¹²¹Daha detaylı bilgi için bkz., I. Bölüm, III. C. 1. a ; I. Bölüm, III. D. 1. a.; III. Bölüm, IV. A.

¹²²<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=T%C3%BCketici-Fiyat-Endeksi-May%C4%B1s-2022-45794&dil=1>, (çevrimiçi), Erişim tarihi: 16.06.2022.

TÜFE oranının hızlı artışıyla birlikte, konut kira bedellerinin ödenmesi güç hale gelmiş, kanun koyucu, bu konuda geçici bir düzenleme yapmak zorunluluğu duymuştur.

Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici madde, 08.06.2022 tarihinde Meclis Genel Kurulu'nda kabul edilmiş ve 11.06.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren geçici madde ile birlikte, 11.06.2022 ile 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek olan konut kira sözleşmelerinde, yapılacak artış oranında üst limit, %25 olarak belirlenmiştir. Anılan düzenleme ile konut kira sözleşmelerinde yapılacak olan artışlar, bir önceki yıl ödenen kira bedelinin %25'inden fazla olamayacaktır.

Bu kapsamda, TÜFE oranının %25 üst sınırının altında olması durumunda, kira artışının ne olacağının açıklanması gerekmektedir. 11.06.2022 ile 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek olan konut kira sözleşmelerinde, artış yapılacak ay için açıklanan TÜFE oranı, geçici madde ile belirlenen %25'in altında kalması durumunda, TÜFE oranı uygulanacaktır.

Kanun düzenlemesinin geçici olması ve belirli bir dönemi kapsamaması nedeniyle, 01.07.2023 tarihinden sonra yenilenen kira sözleşmelerinde artışın üst sınırı, TBK m. 344 hükmü gereği, on iki aylık ortalamalara göre açıklanan TÜFE olacaktır.

Anılan düzenleme, yalnız konut kiralara ilişkin olup, iş yeri kiralarda uygulama imkânı bulunmamaktadır. İş yeri kiralaları bakımından, on iki aylık ortalamalara göre açıklanan TÜFE oranı uygulanacaktır.

D. Sözleşmede Bedelin Belirlenmesi Özgürlüğünün Sınırları

1. Genel Sınırlama Halleri

TBK m. 344 ve ilgili kanun hükümlerinde ilk kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmadığından, taraflar sözleşme serbestisi gereği ilk kira bedelini özgürce belirleyebilmektedirler. Tarafların sözleşme serbestisi gereği belirleyecekleri ilk kira bedelinin sınırı, TBK m. 28’de belirtilen aşırı yararlanma, TBK m. 27’de belirtilen emredici hukuk, ahlak kuralları, kamu düzeni ve kişilik hakları ile TBK m. 30’da belirtilen irade bozukluklarına aykırı olmamaktır.

TBK m. 28’de belirtilen aşırı yararlanma halini düzenleyen madde metni şu şekildedir: *“Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık varsa, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir.*

Zarar gören bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir”.

Bir sözleşmede aşırı yararlanma olup olmadığını anlamak için, tarafların karşılıklı edimleri arasında oransızlık olup olmadığına bakılmalıdır. Eğer tarafların karşılıklı edimleri arasında aşırı oransızlık varsa ve bu oransızlık, zarar görenin tecrübesizliğinden veya zor durumda kalmasından yararlanılmak suretiyle gerçekleşmişse, zarar gören taraf durumun özelliğine göre sözleşme ile bağlı

olmadığını veya sözleşme ile bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini talep edebilecektir¹²³. Mülga Borçlar Kanununda aşırı yararlanma (gabin) halinde kiracıya sadece sözleşmeyi iptal etme hakkı tanınmış iken, yapılan düzenleme ile iptal hakkına ek olarak sözleşmeyle bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesi hakkı da tanınmıştır.

Tarafların sözleşme özgürlüğü gereği belirleyecekleri ilk kira bedelinin diğer bir sınırlama hali olan TBK m. 27, tüm sözleşmeler için geçerli olan emredici bir hükümdür ve aykırı davranmanın yaptırımı kesin hükümsüzlüktür. Madde metni şu şekildedir: *“Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur”*.

Anılan düzenleme gereği, sözleşmenin konusu emredici hukuk kurallarına aykırı olmamalıdır. Bu kapsamda, hukuk düzeni belirli bir sözleşmenin yapılmasını yasaklayabilir. Örneğin, sınırlı ehliyetliler açısından kefalet, bağışlama ve vakıf kurma gibi işlemleri yapmak MK m. 449 gereği yasaklanmıştır. Ya da sözleşmeyle kararlaştırılan edim veya sözleşmenin amacı yasaklanmış olabilir. Örneğin, bir kişinin kaçırılmasını veya öldürülmesini konu alan sözleşme yapılamaz. Böyle bir sözleşme yapılırsa bunun yaptırımı, TBK m. 27 gereği kesin hükümsüzlüktür¹²⁴. Sözleşmenin konusunun ahlâka aykırı olup olmadığını belirlerken, hâkim,

¹²³ KOCAYUSUFPASAOĞLU/SEROZAN/ARPACI, s.39; HATEMİ/GÖKYAYLA, s.110; EREN, s.377.

¹²⁴ MEHMET AYAN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Adalet Yayınevi, 2020, Ankara, s. 138; SAFA REİSOĞLU, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.7.2012’de Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Yirmi beşinci Bası, Beta Yayınevi, 2014, İstanbul, s.114-115.

kendisinin veya tarafların özel ahlâk anlayışını değil, toplumdaki ortak ahlâk anlayışını dikkate almalıdır. Fuhuş yapılması amacıyla kira sözleşmesi akdedilmesi, ahlâka aykırı sözleşmelere örnek olarak verilebilir.

TBK m. 27’de düzenlenmiş diğer bir hükümsüzlük hali de, sözleşmenin konusunun imkânsız olması halidir. Burada önemli olan husus, imkânsızlığın, sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olmasıdır. Sözleşmenin kurulmasından sonra imkânsızlık meydana gelmişse, sözleşme geçerli olacaktır. Borçlu, sözleşmenin yapıldığı sırada edimin ifasının imkânsız olduğunu biliyorsa, durumu bilmeyerek sözleşme akdeden karşı tarafın menfi zararlarını karşılamakla yükümlüdür. İmkânsızlık, objektif, yani herkes için geçerli olmalıdır. Edimin ifası sadece borçlu için imkânsızsa, diğer bir kimse edimi ifa edebilecek durumda ise, subjektif imkânsızlık söz konusu olacağından, sözleşme geçerli olacaktır.

Emredici hukuk kuralını etkisiz kılmak amacını güden ve böylece kanuna karşı hile teşkil eden bir işlem, doğrudan doğruya emredici kurala aykırı yapılmış bir sözleşmedir¹²⁵. Yargıtay bir kararında¹²⁶, kiralananın devredilmesini yasaklayan kanun hükmünden kaçınmak amacıyla, kiralananın başkasına devri yerine ortaklık sözleşmesi yapılmış olmasını “kanuna karşı hile” saymış ve ortak olduğu ileri sürülen kişinin taşınmazdan çıkarılmasına karar vermiştir.

Diğer bir sınırlama hali olan TBK m. 30 ise, sözleşmenin kurulması sırasında esaslı yanılmaya düşen tarafın sözleşme ile bağlı olmadığını açıkça belirtmektedir. Madde

¹²⁵REİSOĞLU, s. 115.

¹²⁶ Yargıtay 6. HD., 1974/663 E., 1974/678 K, 18.02.1974 T., REİSOĞLU, s. 115’den naklen.

metni şu şekildedir: “Sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düşen taraf, sözleşme ile bağlı olmaz”.

Dar anlamda yanılma kavramı, bir durum ve olay hakkında bilinçli olmayan yanlış veya eksik bir kanaati ifade eder. Geniş anlamda ele alındığında ise, yanlış veya eksik kanaat yanında bilgisizliği de içine alır¹²⁷. Nasıl ortaya çıkarsa çıksın, hukuken sonuç doğurabilmesi için, yanılmanın esaslı olması gerekir. Yanılma esaslı ise, yanılmaya düşen taraf, sözleşmenin iptalini talep edebilir. TBK m. 31’de yanılma halleri sıralanmış olup, “yanılan, kurulmasını istediği sözleşmeden başka bir sözleşme için iradesini açıklamışsa, istediğinden başka bir konu için iradesini açıklamışsa, sözleşme yapma iradesini, gerçekte sözleşme yapmak istediği kişiden başkasına açıklamışsa, sözleşmeyi yaparken belirli nitelikleri olan bir kişiyi dikkate almasına karşın başka bir kişi için iradesini açıklamışsa, gerçekte üstlenmek istediğinden önemli ölçüde fazla bir edim için veya gerçekte istediğinden önemli ölçüde az bir karşı edim için iradesini açıklamışsa”, sözleşmeyle bağlı olmayacaktır. Örneğin, binanın birinci katında bulunan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi yapmak isterken, üçüncü katta bulunan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi kurulması halinde, yanılmaya düşen taraf, sözleşmenin iptalini talep edebilecektir.

2. Kira Bedelinin Artış Oranına İlişkin Sınırlama

TBK m. 344’ün, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin emredici hüküm olduğunu ve tarafların kira bedelini her bir yıl için ayrı ayrı belirlediği durumda, sözleşme serbestisinin sınırının TBK m. 344/f.1, c. 1 olduğunu yukarıda¹²⁸ belirtmiştik. Sözleşme serbestisi kapsamında, TBK m. 344’ün her bir fıkrasının ayrı ayrı

¹²⁷ AYAN s.154; REİSOĞLU, s. 340-341.

¹²⁸ Daha detaylı bilgi için bkz., I. Bölüm, III, B, 2, a

incelenmesi yerinde olacaktır. TBK m. 344/f.1, tarafların kira sözleşmesinde artış oranı belirlediği duruma ilişkin olup, taraflar, kira sözleşmesinde, sözleşmenin kurulmasından sonraki kira dönemlerine ilişkin belirli bir artış oranı veya miktarı belirlemişlerse, kira bedelinin tespitinde TBK m. 344/f.1 c. 1 uygulama alanı bulacaktır. Taraflar, uzayan kira dönemleri için uygulanacak bir artış oranı veya miktar kararlaştırmışsa, kararlaştırılan oran veya miktar, ilk planda kira bedelinin tespitine esas alınır¹²⁹. Kararlaştırılan artış oranı veya tutarı, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranını geçemeyecektir.

TBK m. 344/f.2, tarafların artışa ilişkin herhangi bir anlaşma yapmadığı ve artış oranının hâkim tarafından belirleneceği duruma ilişkindir. Kanun düzenlemesi emredici niteliktedir. Hâkim, on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla, kiralananın durumunu göz önünde bulundurmak suretiyle ve hakkaniyete göre kira bedelini belirleyecektir.

TBK m. 344/f.3'te beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her yılın sonunda uygulanacak kira bedelinin tespiti için mahkemeye başvurulması halinde, taraflar arasında kira bedelinin artışına ilişkin herhangi bir anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın, anılan kriterlerle bedeli belirlemesi gerektiği düzenlenmiştir. Kanun koyucu buna ilişkin olarak *“tarafların bu konuda bir anlaşma yapıp yapmadığına bakılmaksızın”* ibaresini kullanmıştır.

Nihai olarak TBK m. 344/f.4 ise, beş yıl süreyle yabancı para kiralarda değişiklik yapmayı yasaklamış ve beş yıl bittikten sonra yabancı paranın değerindeki

¹²⁹Gümüş, “kira”, s. 62-63.

değişiklik ile birlikte TBK m. 344/f.3 hükmündeki kıstasların değerlendirilmesi suretiyle bir bedel tespit edilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Ancak, 85 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve buna istinaden çıkarılan 2018-32/51 sayılı Tebliğ hükümleri¹³⁰ ile Türkiye’de yerleşik kişiler açısından konut ve çatılı işyeri dâhil gayrimenkul kiralarında kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi yasaklanmıştır¹³¹. Anılan son değişiklik ile birlikte yabancı para cinsinden kira bedelinin belirlenmesi mümkün olamayacağından, anılan kanun düzenlemesi uygulanabilirliğini yitirmiştir.

Her ne kadar doktrindeki bir görüş¹³², TBK m. 344 düzenlemesini sözleşme özgürlüğüne getirilen aşırı ve gereksiz bir kısıtlama olarak belirtse de, kanaatimizce, anılan düzenleme genellikle zayıf konumda olan kiracıyı, kanun koyucunun koruma ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Kanun koyucu, sözleşmenin başlangıcında belirlenen ilk kira bedeline bir sınır koymamıştır. Ancak, kiracının en zayıf olduğu anın sözleşmenin kurulması aşaması olduğuna dikkat çekmekte fayda görüyoruz. Bununla birlikte, buna ilişkin sınırlayıcı bir düzenleme bulunmadığından, kiraya veren dilediği bedeli isteyebilmekte, kiracı ise çoğu zaman bunu kabul etmek zorunda kalmaktadır. Bu açıdan değerlendirildiğinde, başlangıçtaki kira bedeline ilişkin sınırlama yapılmayarak, sözleşmenin kurulmasından sonraki artışlara sınırlama getirmiş olmak ve kesin hükümsüzlük ile yaptırıma tâbi tutmak doktrindeki görüşün¹³³ de ifade ettiği gibi aşırı müdahale

¹³⁰85 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararı, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf>, Çevrimiçi, Erişim tarihi: 18.08.2022; 2018-32/51 sayılı Tebliğ, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/10/20181006-4.htm>, (çevrimiçi), Erişim tarihi: 18.08.2022.

¹³¹Daha detaylı bilgi için bkz., I. Bölüm, III, D, 3, b.

¹³²İNCEOĞLU, s. 133.

¹³³İNCEOĞLU, s. 133.

olarak nitelendirilebilse de, kanun düzenlemesinin kiraya veren ve kiracının menfaatleri bakımından bir denge oluşturduğunu, bu dengenin kiracı lehine yorumla sağlandığını belirtmekte fayda görüyoruz.

3. Kira Bedelinin Döviz Cinsinden Belirlenmesine İlişkin Sınırlama

a. TBK'daki Genel Düzenleme

Türk Borçlar Kanunundaki genel düzenleme, 2018-32/51 Sayılı Tebliğ ile yapılan düzenlemeden önceki dönemi kapsayan bir düzenlemedir. TBK m. 344/f.4, c. 1 uyarınca, sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, 20/02/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Taraflar yabancı para birimi üzerinden belirlenen kira bedeli bakımından bir artış oranı veya tutarı üzerinde anlaşsalar da, bu yöndeki anlaşmaları, emredici hukuk kurallarına aykırılık nedeniyle kesin hükümsüz (batıl) sayılır¹³⁴. Kanun düzenlemesine göre, beş yılı geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak, TBK m. 344/f.3 hükmü uygulanacaktır. Dolayısıyla, beşinci yılın sonunda kira bedeli hâkim tarafından TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerine ek olarak yabancı paranın değerindeki değişimler de göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. TBK m. 344/f.4 c.1'in uygulanabilmesi için kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmış

¹³⁴GÜMÜŞ, s. 211; GÖRMEZ, s. 213; BAYSAL, s. 141.

olması yeterli olup, mutlaka yabancı para cinsinden ifa edilmesi kaydının varlığı şart değildir¹³⁵.

b. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar ve İlgili Tebliğ ile Yabancı Para Kiralarına Getirilen Değişiklik

85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar'ın 1. maddesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 4. maddesine “*Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz*” şeklindeki g bendi eklenmiştir. Değişiklik yapan Karar'ın 2. maddesi ile 32 Sayılı Karar'a eklenen Geçici 8. maddeye dayalı olarak, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara ilişkin Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ 06.10.2018 tarihli Resmî Gazete’de¹³⁶ yayınlanmıştır.

Ancak, anılan düzenleme, Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/52 Sayılı Tebliğ ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’in 8 inci maddesi 2018-32/51 Sayılı değişiklik tebliği ile bir kez daha değiştirilmiştir. Anılan Tebliğ’in 1 inci ve 2 inci fıkrası şu şekilde düzenlenmiştir: “*Türkiye’de yerleşik*

¹³⁵GÜMÜŞ, s. 212.

¹³⁶<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/10/20181006-4.htm>, (çevrimiçi), Erişim tarihi: 19.08.2022.

kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dâhil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

Türkiye 'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dâhil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar”.

Anılan Tebliğ m. 24/f.2’de, “*Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar TÜFE aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin TÜFE aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olacaktır.”*

şeklinde düzenleme yapılmıştır. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girmesinden önce akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, döviz ve dövize endeksli olarak belirlenen kira

bedelinin iki yıllık süre için TL olarak belirleneceğini, tarafların anlaşmaya varamaması halinde, belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere TÜFE aylık değişim oranlarının esas alınacağı belirtilmiştir.

Tarafların otuz günlük süre boyunca mutabakata varamadıkları durumda, hâlihazırda akdetmiş oldukları sözleşmelerdeki ödemekle yükümlü oldukları döviz cinsinden kira bedeli, Tebliğ'e göre TL'ye çevrileceği belirtilmiştir. Tebliğ'in döviz cinsinden kira bedelleri ile birlikte dövize endeksli kira bedellerini de kapsam dâhilinde belirtmesini ayrıca değerlendirmek gerekecektir. Dövize endeksli kira bedeli kararlaştırıldığı durumda, para ediminin ifasının TL cinsinden yapılacağı zamana kadar döviz olarak tutulması TL'nin tedavülünün azalmasına yol açacaktır¹³⁷. Bu sebeple, dövize endeksli kira bedelleri de kapsam dâhiline alınmıştır. Anılan değişikliğin Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın yayınlanmasından önce akdedilen sözleşmelerde de geçerli olacağı, hem Cumhurbaşkanlığı Kararı'nda hem de 2018-32/52 Sayılı Tebliğ'de açıkça belirtilmiştir.

Söz konusu Tebliğ'e aykırılık halinde, 1567 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruması Hakkında Kanunun 3'üncü maddesinin birinci fıkrası kapsamında idari para cezası sözleşmenin her bir tarafı için ayrı ayrı olmak üzere uygulanacağı, tekerrür durumunda ise, bu cezaların iki katı olarak uygulanacağı ifade edilmiştir.

¹³⁷GÖRMEZ, s. 213.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ VE UYGULANACAK İLKELER

I. Kira Bedelinin Belirlenmesi İhtiyacı ve Yasal Düzenlemesi

Kanun koyucu, TBK m. 344’te, kira bedelinin başlangıçta belirlenmesi ve kira bedelinin her yıl için ayrı ayrı belirlenmesi hallerinin yanında, kira bedelinin tespitini de düzenlemiştir.

Türk Borçlar Kanunu öncesinde, kira bedelinin belirlenmesindeki sınırlamalar konusunda GKHK 2. ve 3. maddeleri uygulanmaktaydı. Anılan kanunda, 1939 yılı rayicine göre belirlenecek kira bedellerinde yapılacak zam oranı belirtilmiş ve yenilenecek kira dönemlerinde 1953 yılı rayicinin üzerinde kira bedeli belirlenemeyeceği, emredici hüküm olarak düzenlenmiştir. Buna göre, 1939 yılı rayicine göre belirlenen kiralarda, konutlarda %200, iş yerlerinde %400 artırım yapılacaktır. Buna karşılık, 12 Mayıs 1953 tarihinde mevcut kira sözleşmelerindeki kira bedelleri dondurulmuştur. Dondurulmuş kira bedeli konusunda uyuşmazlık çıktığı takdirde, belediye encümeni aynı yer veya mahalledeki benzer taşınmazlara göre 12 Mayıs 1953’teki kira miktarını belirlemekteydi. Ancak, zamanla ülke ekonomisinin düzelmesi ve kira gelirinin emredici hüküm nedeniyle düşük kalmasından şikâyetçi olan kimseler tarafından kanun düzenlemesinin iptali için Anayasa Mahkemesi’ne başvurulmuştur. Anayasa Mahkemesi 1963 yılında verdiği kararında¹³⁸, ilgili düzenlemeyi “mülkiyet hakkının özüne dokunan” sınırlamalar

¹³⁸AYM Kararı, 26.03.1963 T., 1963/ 3 E., 1963/67 K., 31.05.1963 Tarihli ve 11416 Sayılı Resmi Gazete, <http://kararlaryeni.anayasa.gov.tr>, (çevrimiçi), Erişim tarihi: 15.02.2022.

içerdiği gerekçesiyle, Anayasa’ya aykırı bularak iptal etmiştir. Anılan kararda, “memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği sürece kanun koyucunun, kira konusunu düzenlemesi ve bu alanda sınırlama yapması, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla caizdir ve bu müdahale kamu yararınadır” ifadesi kullanılmıştır. Ancak, kira bedellerinin 1953 emsalleriyle dondurulmasında artık kamu yararı olmadığına ve mülkiyet hakkının özüne dokunan bir sınırlama getirdiğine hükmetmiştir. Anayasa Mahkemesi, kira bedelini sınırlandırmanın, prensip olarak Anayasa’ya uygun olduğunu kabul etmiştir¹³⁹. Ancak, bu sınırlamanın gerçekçi ve günün şartlarına uygun olması gerekmektedir¹⁴⁰.

Anayasa Mahkemesi, iptal kararının altı ay sonra yürürlüğe gireceğini belirterek, bu konuda oluşacak boşluğu doldurması için kanun koyucuya süre tanımıştır. Ancak, meydana gelen boşluk, kanun koyucu tarafından doldurulmamıştır¹⁴¹. Mülga Borçlar Kanunu ve Anayasa Mahkemesi iptal kararı sonrası Mülga GKHK döneminde, kira artışına ilişkin düzenleme bulunmadığından, kira bedelinin tespiti konusu, yaratılan içtihatlarla belirlenmiştir.

Bir kararda¹⁴², Anayasa Mahkemesi iptal kararı sonrası, kanun gereği yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin ne olacağı sorunu çözümlenmiştir. Anılan kararda, kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun, rayiç bedele göre, rayiç bedel tespit edilemezse, ekonomi esaslarına göre bilirkişilerce tespit edilecek kira bedeli esas alınarak, hâkim tarafından, hakkaniyete göre belirlenmesi gerektiği

¹³⁹ARAL, s. 213-214.

¹⁴⁰YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312-313.

¹⁴¹YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312-313.

¹⁴²18.11.1964 Tarihli, 1964/2 K., 1964/4 K. sayılı İctihadı Birleştirme Kararı, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 313’den naklen.

sonucuna varılmıştır. Diğer bir kararda¹⁴³, tarafların aylık kira bedelinin tespiti için açacakları davada, aylık kira bedeli göz önünde tutularak Asliye Hukuk veya Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevlerinin belirtilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Nitekim, 01.10.2011'den bu yana yürürlükte olan 6100 sayılı HMK¹⁴⁴ gereği, kira uyuşmazlıklarından doğan davalarda miktar ve değerine bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Başka bir kararda¹⁴⁵ ise, Anayasa Mahkemesi, “iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra yapılmış olan kira sözleşmelerinde” kiraya veren tarafından, kira sözleşmesinin bitiminden sonraki dönem için kira bedelinin tespiti davası açılabilceğini kabul etmiştir. Boşluğun Yargıtay tarafından doldurulması sırasında, kira bedelinin tespitinde uygulanacak esaslar da belirlenmiştir. İptal kararının yürürlüğe girmesinden önce akdedilmiş veya yenilenmiş kira sözleşmelerinde, kira bedeli tespitinin bilirkişilerce belirleneceği ve belirleme yapılırken öncelikle emsal bedele bakılacağı ifade edilmiştir. Emsal bedelin belirlenememesi ve/veya kira bedelinin emsal bedel üzerinden belirlenememesi hallerinde ise, ekonomi esasları ile hak ve nesâfet kurallarına bakılacağı, hâkimin de bilirkişi tarafından tespit edilen bu bedel üzerinden kira bedelini tespit etmesi gerektiği açıklanmıştır. Kararda belirtilen ekonomi esasları ile kastedilen “*toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranı*”dır¹⁴⁶.

TBK m. 344 ile kanun koyucu, anılan boşluğu doldurmuş, kira bedelinin belirlenmesi ve belirlenmesi sırasında uyulacak kriterleri kanun düzenlemesine

¹⁴³07.07.1965 Tarihli, 1965/5 E., 1965/5 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, YAVUZ/ACAR/ÖZEN s. 314'den naklen.

¹⁴⁴Hukuk Muhakemeleri Kanunu, Kanun Numarası: 6100, Kabul Tarihi: 12.1.2011, Yayımlandığı Resmî Gazete: Tarih: 4.2.2011, Sayı: 27836, www.mevzuat.gov.tr, (çevrimiçi), 01.10.2022.

¹⁴⁵21.11.1965 Tarihli, 1966/19 E., 1966/10 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, YAVUZ/ACAR/ÖZEN s. 334'den naklen.

¹⁴⁶TÜLAY ÖZER, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Tespitine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, İstanbul, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Prof. Dr. Erhan ADAL’a Armağan), C.VIII, S.2,2011-C. IX, S.1,2012, s. 1013-1033, s. 1022.

almıştır. Bu husus, çalışmamızın ileriki bölümlerinde¹⁴⁷ daha detaylı biçimde anlatılacaktır.

A. TBK m. 344/f.1’e Göre Yenilenen Kira Döneminde Uygulanacak Kira Bedeli

Taraflar, bir yıllığına uzayan/yenilenen kira dönemleri için TBK m. 347/f.1/c. 1 hükmüne göre belirli bir artış oranı veya miktarı belirtmişlerse, TBK m. 344/f.1 uygulama alanı bulacaktır.

TBK m. 344/f.1’deki yenilenen kira dönemine ilişkin düzenleme şu şekildedir:

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir”.

Yargıtay’ın çeşitli kararlarında¹⁴⁸ ve doktrinde¹⁴⁹, TBK m. 347/f.1’de ifade edilen “her uzama yılı” ibaresinin TBK m. 344/f.1’de belirtilen “yenilenen kira dönemi” kavramını ifade ettiği belirtilmiştir. Anılan TBK m. 347/f.1c. 1 şu şekildedir:

“Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır”.

¹⁴⁷Daha detaylı bilgi için bkz., İkinci Bölüm, III.

¹⁴⁸Yargıtay 3. HD., 22.05.2017 T., 2017/3365 E., 2017/7624 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 20.01.2019; Yargıtay 6. HD., 05.10.2015 T., 2017/5518 E., 2015/7890 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 20.02.2022.

¹⁴⁹HALUK TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 101,102.

TBK m. 344/f.1’de “*yenilenen kira dönemleri*” şeklinde çoğul ifade kullanılması nedeniyle taraflar, birden fazla kira döneminde uzama yıllarına ilişkin kira bedelini belirleyebilecektir¹⁵⁰. Doktrinde¹⁵¹, kira bedeline ilişkin tarafların anlaşmalarının sadece ilk yıl için değil, sözleşme devam ettiği müddetçe uygulanacağı ifade edilmiştir. Tarafların birden fazla kira döneminde kira bedelini belirleme özgürlüğü, TBK m. 344/f.3 gereği kira artışının, hâkim tarafından belirlendiği zamana kadar devam edecektir¹⁵². Anılan düzenlemede taraflar, sözleşme özgürlüğü ilkesinin sınırı olan TÜFE oranıyla bağlı kalmak koşuluyla, istedikleri şekilde kira artışını belirleyebileceklerdir. Doktrinde¹⁵³, tarafların yasal sınırın altında bir oran belirlemiş olmaları ve kira tespit davası açılması halinde, hâkimin sözleşmede belirlenen artış oranı ile bağlı kalması gerektiği belirtilmiştir. Kanaatimizce de, kanun düzenlemesinde belirlenen sınırın aşılmadığı hallerde, sözleşme serbestisi gereği, taraf iradelerinin dikkate alınması yerinde olacaktır.

B. TBK m. 344/f.2’ye Göre Anlaşma Olmadığı Hallerde Kira Bedelinin Tespiti

1. Tarafların Sözleşmede Artış Yapılacağını Kararlaştırmaması

Kira sözleşmesinde artışa ilişkin herhangi bir anlaşma yapılmamış olduğu durumda, artışın hâkim tarafından belirleneceği TBK m. 344/f.2’de açıkça belirtilmiştir. Anılan düzenlemeye göre, hâkim kira bedelini belirlerken “*hakkaniyete göre*” karar verecektir. Dolayısıyla, hâkimin yeni kira bedelini belirlerken esas alacağı ölçüt, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE sınırına bağlı kalmak ve kiralananın mevcut durumunun değerlendirilmesi koşuluyla hakkaniyet ölçütüdür. Hâkim,

¹⁵⁰İNCEOĞLU, s. 127.

¹⁵¹İNCEOĞLU, s. 127; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 526; SAFAROV, s. 110; GÖKYAYLA, s.37; ÖNCÜ, s.321.

¹⁵²ÖZYAKIŞIR, s. 133,134.

¹⁵³YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 326; EREN, s. 403; ÖNCÜ, s. 319; AYDEMİR, s. 269.

hakkaniyete göre karar verirken, TÜFE sınırını aşacak bir artış belirleyemeyecek, ancak TÜFE'nin altında bir artış belirleyebilecektir¹⁵⁴. Bu husus, enflasyonun çok yüksek olduğu dönemlerde uygulama alanı bulmaktadır¹⁵⁵.

Doktrindeki bir görüş¹⁵⁶, belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresi içinde artış yapılacağına dair bir anlaşma bulunmuyorsa, TBK m. 344/f.2 hükmünün uygulanmayacağı kanaatindedir. Anılan görüşe göre, TBK m. 138 hükmü saklı kalmak üzere, kira bedeli, beş yıl boyunca sabit kalacak ve beşinci yılın sonunda altıncı yıla ait kira bedeli TBK m. 344/f.3'e göre tespit edilecektir.

Kanun düzenlemesinde “yenilenen kira dönemleri” ibaresi ile belirli süreli kira sözleşmesinin bitiminden sonraki dönemi kastettiği anlaşılmaktadır. Kanaatimizce, tarafların sözleşmede artış yapılacağını belirlememiş olmaları halinde, sözleşme süresi dikkate alınmaksızın beş yıl boyunca artış yapılamayacak şeklinde bir yaptırımın kabulü, taraflar arasındaki menfaatler dengesini bozacak ve bir taraf için sözleşme çekilmez hal alabilecektir. Bu nedenle, “anlaşma olmaması halini” sözleşme süresi ile sınırlı tutmak gerekecektir. Örneğin, taraflar arasında üç yıllık bir sözleşme akdedilmiş ve artış yapılacağına ilişkin bir anlaşma bulunmaması halinde, üçüncü yılın sonunda yenilenen kira dönemi için TBK m. 344/2 gereği kira bedeli hâkim tarafından belirlenecektir.

Öte yandan, kira sözleşmesinde artış yapılacağına ilişkin hüküm bulunmamasından, artış yapılmayacağı şeklinde irade uyuşması sonucuna yorum yoluyla ulaşılamayacağı sonucu çıkarılabilir. Hatta, kira bedelinde artış yapılmayacağının

¹⁵⁴GÜMÜŞ, s. 74; İNCEOĞLU, s.136; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.327; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 616; AYDEMİR, s. 269.

¹⁵⁵GÜMÜŞ, s. 74.

¹⁵⁶GÜMÜŞ, s. 76.

sözleşmede açıkça belirtilmesi gerektiği, aksi halde artışın olması gerektiği de ifade edilebilir. Ancak bu yorumlar yenilenen kira sözleşmelerinde anlamlıdır. Diğer bir deyişle, kira artış kaydı, TBK m. 344 temelinde yasa gereği yenilenen kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulur ve ihtiyaca cevap verir¹⁵⁷. Aksinin kabulü, yasa gereği sözleşmenin yenilenmesi ve yıllarca devam etmesi durumunda kiraya verenin aynı kira bedeline yıllarca katlanması sonucunu doğurur ki, bu durum, kiraya veren bakımından dengenin bozulmasına neden olacaktır. Daha açık bir ifadeyle, kira sözleşmesinin kiraya verenin iradesi dışında yenilenmesi sebebiyle hem kira sözleşmesi ile bağlı olunacak, hem de kira bedeli aynı miktarda kalacaktır. Bu durumda kiraya veren aleyhine haksız sonuç çıkacağı tartışmasızdır.

2. Tarafların Artış Yapılacağını Kararlaştırıp Oran Belirlememesi

Tarafların kira bedeline ilişkin artışı kararlaştırmış, fakat artışın oranını belirlememiş olmaları hali, TBK m. 344/f.2’de belirtilen taraflarca anlaşma yapılmamış olma hali kapsamında değerlendirilebilir. TBK m. 344/f.2’de “tarafların kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırmamış olmaları” ve “tarafların kira bedelinde artış kararlaştırmış fakat artışın ne olacağını kararlaştırmamış olmaları” olmak üzere iki farklı durum hüküm altına alınmıştır¹⁵⁸. Madde metni şu şekildedir: “*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir*”. Buna göre, taraflar arasında yeni

¹⁵⁷“Uygulama örnekleri göstermektedir ki, kira artış kaydını içermeyen kira sözleşmesine rastlamak neredeyse imkânsızdır. Bu durumun yaygınlık göstermesi ve teamül düzeyinde olması, aksi yoruma önemli ölçüde katkı sağlamaktadır”, ACAR, “makale”, s. 459; aynı yönde bkz. ÖZEN, s.2041.

¹⁵⁸MUHAMMET KAYNAR, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 69; GÜMÜŞ, s. 74.

kira dönemine ilişkin anlaşma yoksa, kira bedeli, kanunda belirlenen sınırı aşmamak koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir¹⁵⁹.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde taraflar, artış yapılacağı konusunda anlaşmış, artış oranını belirlememiş ve sonradan bu konuda ortak bir anlaşmaya varmışlarsa, TBK m. 344/f.1 gereği, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE sınırını aşmamak koşuluyla bir oran belirleyebileceklerdir. Tarafların anlaşamayıp hâkime başvurması halinde, hâkim, TBK m. 344/f.2 gereği, TÜFE'deki on iki aylık ortalama sınırına bağlı kalmak koşuluyla kiralananın durumunu değerlendirecek ve hakkaniyete göre bir artış belirleyecektir.

Yargıtay¹⁶⁰, tarafların sözleşmede kira artışı yapılacağını belirleyip, oranı belirlemediği durumda artış yapılacağı yönünde iradenin açıkça anlaşıldığını; artış yapılacağının sözleşmede belirlenmediği durumda ise, bunun artış yapılmayacağı yönünde bir irade olarak değerlendirilemeyeceğine ilişkin kararlar vermiştir.

Kanaatimizce de, sözleşmede artış yapılacağı belirlenip, oran belirlenmediği durumda artış yapılacağı yönündeki irade açıkça anlaşılmakla birlikte, artış yapılacağının sözleşmede belirlenmediği durumda, ancak yenilenen kira dönemleri bakımından artış talep edilebileceği görüşündeyiz. Aksinin kabulü, sözleşme özgürlüğü kapsamında, sözleşmenin başındaki taraf iradelerine aykırı olacağı gibi, kanun koyucunun kira bedelinin belirlenmesi konusundaki hassasiyeti de göz önünde bulundurulduğunda, kiraya veren aleyhine sonuç doğuracaktır.

¹⁵⁹GÜMÜŞ, “kira”, s. 66.

¹⁶⁰Yargıtay 3. HD., 21.06.2018 T., 2017/4438 E., 2018/6888 K.; Yargıtay 3. H.D., 19.02.2004 T., 2004/984 E., 2004/1039 K., www.kazanci.com, (çevrimiçi), Erişim tarihi: 25.02.2022.

C. Beş Yıldan Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmeleri İçin TBK’da Öngörülen Düzenleme

TBK m. 344/f.3 hükmü, beş yıldan uzun süreli ve beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerine ilişkin düzenleme olup, madde metni şu şekildedir: *“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 on iki 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”*.

TBK m. 344/f.3 düzenlemesinin TBK m. 344/f.1 ve TBK m. 344/f.2’den en önemli farkı, yapılacak artışta on iki aylık ortalamalara göre belirlenen TÜFE’nin bir sınır değil, dikkate alınacak kriterlerden biri olmasıdır¹⁶¹. Kanun uygulamasının amacı, taşınmazın bulunduğu yerdeki emsal kira bedellerinin artması, kiraya verenin on iki aylık ortalamalara göre TÜFE sınırıyla bağlı kalarak yaptığı artışın emsallerinden düşük kalması ve kiraya verenin emsallerine uygun kira bedeli alabilmesini sağlamaktır¹⁶². Bu halde, TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre artış oranının üst sınır olarak belirlendiği halin, beş yılla sınırlandırılmış olduğunu söylemek mümkündür¹⁶³.

¹⁶¹ACAR, s. 3688; İNCEOĞLU, s. 148; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 255; EREN, s. 405; ÖZGE ÖNCÜ, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı, S.2., S.330; KAYNAR, s. 72; GÜMÜŞ, s. 72; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 533.

¹⁶²ÖNCÜ, s. 330.

¹⁶³İNCEOĞLU, s. 139.

TBK m. 344/f.3'e göre, beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde, altıncı yılda açılacak olan davada verilen hüküm geriye etkili olacak ve altıncı yılın başından itibaren geçerli sayılacaktır. Ayrıca, belirtilen yıllarda davanın açılmamış olması, açılmayacağı anlamına gelmemektedir. Kira tespit davası açacak olan taraf altıncı yılda davayı açmaz ise, yedinci yılda veya sekizinci yılda, başka bir deyişle, devam eden her bir yılda açabilecektir¹⁶⁴. Madde metninde bunun aksine bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda kiraya veren, hakkın kullanılmasından itibaren yeniden beş yıl beklemek zorunda kalacaktır. Örneğin, beşinci yılın sonunda dava açılmamış, sekizinci yıla geçerken açılmışsa, bir sonraki kira bedelinin tespiti hakkı, on üçüncü yılın başında doğacaktır.

TBK m. 344/f.3 uygulaması, kira sözleşmesinin süresine bağlı olarak farklı ihtimaller içerdiğinden, çalışmamızın devamında, madde düzenlemesi, anılan sözleşme sürelerine göre ayrı ayrı incelenmiştir.

1. Bir Yıllık Kira Sözleşmesi Akdedilmesi

Tarafların sözleşme süresini bir yıl olarak belirlemeleri durumunda, akdedilen sözleşme belirli süreli'dir. Taraflar akdettikleri bu sözleşmede "kiracı tarafından bildirimde bulunulmadıkça kendiliğinden bir yıl uzayacaktır" şeklinde bir düzenlemeye yer verebilecekleri gibi, böyle bir düzenlemeye yer vermedikleri halde de, belirli süreli kira sözleşmelerine ilişkin TBK m. 347 gereği, "*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır*".

¹⁶⁴ ACAR, s. 3688.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin belirli süreli olması durumunda, sürenin bitmesiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemektedir. Kiracının TBK m. 347/f.1 hükmüne göre fesih bildiriminde bulunmadığı, başka bir ifadeyle, sessiz kaldığı durumda, sürenin sona ermesi, sözleşmenin sona ermesine sebebiyet vermemekte, sözleşme kendiliğinden bir yıl uzamaktadır.

TBK m. 344 hükmü, sözleşmenin kanun gereği yenilenmesine dayanmakta olup, bu ihtimale göre belirlenmiştir. Nitekim, ilk fıkradaki “*yenilenen kira dönemlerinde*” ifadesi de yenileme üzerine dayanan bir kanun düzenlemesi olduğunu ortaya koymaktadır. Öte yandan, TBK m. 347/f.1 ‘e göre sözleşmenin uzaması halinde, sözleşmenin kira bedelini düzenleyen maddesi uygulanabilirliğini kaybetmektedir. Kira bedelinin tespiti ihtiyacı ve düzenlemesinin nedeni de bu durumdan kaynaklanmaktadır¹⁶⁵.

Tarafların sözleşmenin başlangıcında belirledikleri süre, sözleşme süresidir. Bu süre bakımından kanunun getirdiği bir sınırlama bulunmamaktadır. Nitekim, konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin hükümlerin uygulanması bakımından, TBK m. 339/f.1 gereği sözleşme süresinin altı aydan uzun süreli olması gerektiğini belirtmeliyiz. TBK’nun konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin öngördüğü sistemde sözleşmenin sona ermesi yerine, yenilenmesi tercih edilmiştir. Bu yenileme bir yıl şeklindedir. Kanunun esasen “*bir yıl süreli kira sözleşmesini*” model aldığını söylemek yerinde olacaktır. TBK m. 344/f.1’de yer alan “*bir önceki kira yılı*” ifadesi de bunu göstermektedir. Bu durumda, kira sözleşmesinin genellikle bir yıl için yapılacağı varsayımı söz konusu olduğu gibi, uzamanın da bu varsayıma uygun olarak bir yıl olması gerekmektedir. Ancak, kira sözleşmesinin bir yıl için

¹⁶⁵ ACAR, “makale”, s. 453-454.

yapılacağı kesin değilken, uzamanın bir yıl şeklinde olacağı kesindir. Örneğin, kira sözleşmesinin süresi bir yıl olabileceği gibi, beş, on hatta yirmi yıl bile olabilir. Ancak yasal yenileme altı ay ya da iki yıl değil, bir yıl olacaktır. Kanun koyucunun bu sistemi tercih etmesinin sebebi, kira sözleşmelerinde sürenin, genellikle, bir yıl şeklinde tercih edilmesinden kaynaklanmaktadır¹⁶⁶.

Kira sözleşmesinin bir yıllık olarak belirlendiği ve bir yılın dolması sonrası birer yıllık sürelerle uzaması durumunda, kira bedeli, TBK m. 344/f.2'ye göre dört defa on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranında arttırılacaktır¹⁶⁷. Bir yıllık olan sözleşmenin birer yıllık sürelerle yenilenmesi durumunda, kira bedeli beşinci yılın sonunda TBK m. 344/f.3 kapsamında emsallere göre belirlenecektir. Her ne kadar madde metninde “*beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri*” ifadesi kullanılmış olsa da, kanun koyucu bu ifadeyle, sözleşmenin kurulması dâhil beş yıl geçmiş olmasını kastetmektedir¹⁶⁸.

Bir yıllık süre için akdedilmiş ve birer yıllık sürelerle uzamış olan kira sözleşmesinde beşinci yılın dolmasından sonra, taraflar sözleşmede artış oranı belirlemiş olsalar dahi, kira bedeli, hâkim tarafından TBK m. 344/f.3'te belirtilmiş olan kıstaslara göre tespit edilecektir¹⁶⁹. Anılan kanun maddesinde “*taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın*” ibaresi olduğundan ve TBK m. 26'da sözleşme serbestisinin sınırının “kanun düzenlemesi” olduğu açıkça

¹⁶⁶ ACAR, “makale”, s. 455.

¹⁶⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 326; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 533; İNCEOĞLU, s.141; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 255; GÖRMEZ, s. 90.

¹⁶⁸ GÜMÜŞ, s. 72; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.328; ÖNCÜ, s. 332; GÖRMEZ, s. 91.

¹⁶⁹ GÜMÜŞ, s. 72; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 328; ÖNCÜ, s. 330; KAYNAR, s. 72; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 533.

belirtildiğinden, bu durumun sözleşmeye ve sözleşme serbestisine aykırılık teşkil etmeyeceği düşüncesindeyiz.

2. Bir Yıldan Fazla Ancak Beş Yıldan Az Süreli Kira Sözleşmesi Akdedilmesi

Kira sözleşmesinin bir yıldan fazla, fakat TBK m. 344/f.3'te belirtilen beş yıldan az olması durumunda, sözleşme süresi ve yenileme yılı toplamının beş yılı doldurduğu her dönemde tıpkı sözleşmenin bir yıl olarak akdedilmesinde olduğu gibi, TBK m. 344/f.3 uygulama alanı bulacaktır. Bu durumu sayısal olarak açıklayacak olursak, iki yıllık bir kira sözleşmesinin üçüncü kez yenilendiği (2+3) kira yılının bitiminden sonraki yenileme yılında ya da dört yıllık bir kira sözleşmesinin birinci yenileme yılından (4+1) sonraki yenileme yılında şeklinde beş yıllık süre dolmuş olacaktır¹⁷⁰.

3. Beş Yıllık Kira Sözleşmesi Akdedilmesi

Tarafların beş yıllık belirli süreli bir kira sözleşmesi akdetmeleri halinde, söz konusu kira sözleşmesi, beşinci yıldan sonra TBK m. 347 gereğince, kiracı, fesih hakkını kullanmadıysa, bir yıl süre uzayacaktır. Kira sözleşmesinde belirlenen beş yıllık sürenin dolmasıyla yenileme yılı başlayacaktır. TBK m. 344/f.3 hükmündeki “*beşinci yılın dolmasıyla*” ibaresi, beş yıllık süreli sözleşmeler için de geçerlidir. Sözleşmedeki beş yıllık sürenin tamamlanması ile birlikte yenilenen dönemde, uzayan yıl için TBK m. 344/f.3 uygulama alanı bulacaktır¹⁷¹.

¹⁷⁰ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 255; GÜMÜŞ, s. 72; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 328; ÖNCÜ, s. 330; KAYNAR, s. 72; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 533; GÖRMEZ, s. 90-91.

¹⁷¹ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 255; GÜMÜŞ, s. 75; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 328; ÖNCÜ, s. 331; İNCEOĞLU, s. 141.

4. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmesi Akdedilmesi

Kira bedelinin tespitinde, beş yıllık kira sözleşmeleri bakımından ilk iki fıkradan farklı bir düzenlemeye yer verilmiştir. Bu düzenleme, TÜFE, kiralanan durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet ölçütü şeklinde ifade edilebilir¹⁷². TBK m. 344/f.3 düzenlemesinin TBK m. 344/f.1 ve TBK m. 344/f.2'den en önemli farkı, yapılacak artışta on iki aylık ortalamalara göre belirlenen TÜFE'nin bir sınır değil, dikkate alınacak kriterlerden biri olmasıdır¹⁷³. Kanun uygulamasının amacı, taşınmazın bulunduğu yerdeki emsal kira bedellerinin artması, kiraya verenin on iki aylık ortalamalara göre TÜFE sınırıyla bağlı kalarak yaptığı artışın emsallerinden düşük kalması ve kiraya verenin emsallerine uygun kira bedeli alabilmesini sağlamaktır¹⁷⁴. Bu halde, TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre artış oranının üst sınır olarak belirlendiği halin, beş yılla sınırlandırılmış olduğunu söylemek mümkündür¹⁷⁵.

Tarafların beş yıldan uzun süreli kira sözleşmesi akdetmesi halinde, TBK m. 344/f.3 hükmünün nasıl uygulanacağı hususu doktrinde tartışmalıdır.

Bir görüşe göre¹⁷⁶, kira sözleşmesinin süre sonunda yenilendiği durumda, TBK m. 344/f.3 uygulama alanı bulabilir ve sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği, tarafların belirlediği kira bedelinin veya artış oranının sözleşme süresi boyunca uygulanması gerekmektedir. Anılan görüş, sözleşmeyle bağlılık ilkesinin üstün tutulması gerektiğini belirtmekle, TBK m. 344/f.3'te yer verilen “*anlaşma yapıp*

¹⁷²YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341.

¹⁷³İNCEOĞLU, s. 148; KAYNAR, s. 72; ACAR, s. 3688; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 533; GÜMÜŞ, s. 72; GÖKYAYLA, s. 34; ÖNCÜ, s. 330; EREN, s. 405; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 255.

¹⁷⁴ÖNCÜ, s. 330.

¹⁷⁵ÖZTÜRK, s. 249; İNCEOĞLU, s. 139.

¹⁷⁶YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 328-329.

yapılmadığına bakılmaksızın” ifadesinin, ancak yenileme durumunda dikkate alınması gerektiğini ileri sürmektedir. Örneğin, tarafların altı yıllık bir kira sözleşmesi akdetmiş olmaları halinde, sözleşme süresi boyunca TBK m. 344/f.3 uygulanamayacak, ancak yedinci yılın başında dava açılabilir. Anılan görüş, TBK m. 344 hükmündeki üç fıkranın birlikte yorumlanması gerektiğini, TBK m. 344/f.3’de “anlaşma” ile kastedilenin “artış kaydı” olduğunu vurgulamıştır.

Doktrindeki aksi görüş¹⁷⁷ ise, tarafların artışa ilişkin bir anlaşma yapıp yapmadığına bakılmaksızın beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 344/f.3’ün uygulanacağını savunmuştur. Bu görüşe göre, örneğin, tarafların sekiz yıllık bir kira sözleşmesi akdetmesi ve artışa ilişkin anlaşma yapmış olması halinde, beşinci yılın sonuna kadar TBK m. 344/f.1, beşinci yılın sonunda ise TBK m. 344/f.3 uygulama alanı bulacak ve hâkim tarafından kira bedeli belirlenecektir. Bu görüşün temel gerekçesi, TBK m.344/f.3’de yer alan “....*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.....uygulanır*” ifadesidir. Anılan görüş, beş yıldan uzun süreli ve artışa ilişkin bir anlaşma bulunmayan kira sözleşmelerinde de, TBK m. 344/f.2 geçerli olmaksızın, kiracının, TBK m.138’e dayalı uyarılama talep etme hakkı saklı kalmak koşuluyla, beş yıl boyunca sabit kira ödeyeceği, kira bedelinin ancak beşinci yılın sonunda TBK m. 344/f.3’e göre belirlenebileceği kanaatindedir.

Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin genel özelliği, kiracıyı koruma amacı taşımasıdır. Sözleşmenin tarafları

¹⁷⁷GÖRMEZ, s.92; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 533; GÜMÜŞ, “kira”, s. 73; ÖNCÜ, s. 331; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, S.255.

arasında olan ve genel nitelikteki eşitlik ilkesi, kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmayacaktır. Bu sebeple, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin kiracı yararına emredici nitelikte olduğunu söylemek mümkündür. Diğer bir ifadeyle, söz konusu düzenlemeler “nisbi emredici”dir. Kanun koyucu, düzenlemesini, kiracıyı koruyacak tarzda, fakat kiraya verenin mülkiyet hakkını da zedelemeyecek nitelikte bir denge üzerine kurgulamıştır. Kanun koyucunun oluşturduğu bu denge, “*kiracıyı koruyacak tarzda asgariyi*” ifade eder¹⁷⁸.

TBK m. 343 ve TBK m.346’da yer alan kiracı aleyhine düzenleme yasağının istisnası olarak kira bedeli kabul edilmiş olsa da, söz konusu istisnanın aşılması hali de, kiracı aleyhine düzenleme yasağına aykırı olacaktır¹⁷⁹.

Kanaatimizce, her ne kadar TBK m. 344/f.3’de “*taflar arasında anlaşma olup olmadığına bakmaksızın, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de her beş yılda bir hâkim tarafından kira bedelinin belirleneceği*” şeklinde hüküm kurulmuşsa da, anılan düzenleme, sözleşme süresi sonunda kira bedelinin tespitini talep etme hakkının doğması ve bundan sonraki “her beş yıl” olarak algılanmalıdır. Kanun düzenlemesine, sözleşme süresine bakılmaksızın beşinci yılın sonunda kira tespit davası açılabilceği şeklinde anlam vermek kiracı aleyhine ve dolayısıyla kanunun amacına aykırı olacaktır. Bu halde, taflar arasında sekiz yıllık kira sözleşmesi akdedilmesi halinde, sözleşme süresinin dolmasından sonraki dokuzuncu yılda ve bundan sonraki her beş yılda kira bedelinin tespiti istenebileceğinin kabulü yerinde olacaktır. Yargıtay bir kararında¹⁸⁰, beş yıldan

¹⁷⁸ ACAR, “makale”, s. 452.

¹⁷⁹ GÜMÜŞ, “kira”, s. 73; ACAR, “makale”, s. 453.

¹⁸⁰ Yargıtay 6. HD., 11.02.2015, E. 2014/13763, K.2015/1173, www.kazanci.com, (çevrimiçi), 20.09.2022.

uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin tespiti davasının açılmayacağı, açılmış olsa bile sözleşmede bu yönde artış kaydı varsa ona itibar edilerek, kira bedelinin tespiti gerektiği yönünde hüküm kurarak bu konuya açıklık getirmiştir.

5. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Akdedilmesi

TBK m. 344 hükmünde, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından artışın ne şekilde olacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde artışın her yıl hangi oranda yapılacağına ilişkin hüküm bulunması halinde, TBK m. 344/f.1 uygulanacak ve kanunda belirtilen sınırı aşmayacak şekilde taraflarca belirlenen oran geçerli olacaktır¹⁸¹.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir hüküm bulunmaması halinde ise, kiraya veren, TBK m. 344/f.2'ye dayanarak her bir yılın sonunda kira bedelinin hâkim tarafından belirlenmesini isteyebilecektir¹⁸². Her ne kadar belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıllık sürenin geçmesiyle birlikte altıncı yıl için, TBK m. 344/f.3'e göre, rayice uygun kira bedeli istenebilecekse de¹⁸³, sözleşmenin belirsiz süreli olması durumunda, kiraya verenin, TBK m. 344/f.3'e dayanarak "beş yıl geçtikten sonra dava açabileceği" şeklindeki yorum adaletli olmayacaktır. Bu kapsamda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de tıpkı bir yıl süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi TBK m. 344/f.2 uygulamasından yararlanarak her bir yılın sonunda, sözleşmede artış yapılacağı yönünde bir anlaşma

¹⁸¹ÖZEN, s. 2060; GİZEM KILIÇ ÖZTÜRK, Kira Tespit Davası ve Esasları, TBB Dergisi, 2017, s. 247, (Çevrimiçi) <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr>, Erişim tarihi: 27.02.2022.

¹⁸²İNCEOĞLU, s.138,139; GÖKYAYLA, s. 26; ERCAN AKYİĞİT, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 151; AYDOĞDU/KAHVECİ, 605; GÜMÜŞ, s. 70; ÖZTÜRK, s. 247; ÖZGE ÖNCÜ, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı, S. 2, s. 311; MUSTAFA GÖRMEZ, Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Uyarlanması, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 89.

¹⁸³ÖZEN, s. 2060.

olmaması veya artış yapılacağı konusunda anlaşma olmakla birlikte artış oranının belirlenmemiş olması hali kapsamında, hâkim tarafından, hakkaniyete uygun olarak kira bedelinin belirlenebilmesi gerektiği düşüncesindeyiz. Aksinin kabulünde, kiraya veren, sözleşmenin belirsiz süreli olmasından bahisle, beş yıl boyunca artış yapamayacak ve bu durum hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır.

II. Kira Bedelinin Belirlenmesi

A.Sözleşme ile Belirlenmesi

Kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsuru olup, TBK m. 313 gereği belirli veya belirlenebilir olmalıdır. TBK m. 344 düzenlemesinde, tarafların, kira bedelini, sözleşme ile belirlemelerinin mümkün olduğu açıkça anlaşılmaktadır. TBK m. 344/f.1, *“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir.”* şeklinde olup, TBK m. 344/f.2’de ise, *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa”* ibaresi kullanılmıştır. Anılan düzenlemelerle kanun koyucu, sözleşme ile bedelin belirlenebileceğini belirtmiş ve sözleşme serbestisinin sınırlarını çizmiştir. Nitekim bu husus yukarıda¹⁸⁴ detaylı olarak açıklanmış olduğundan, belirtmekle yetinilecektir.

B. Dava ile Belirlenmesi İmkânı

Tarafların kira bedeli olarak para veya misli eşya ödeneceğinin kararlaştırıldığı, ancak miktarının belirtilmediği halde hâkimin sözleşmedeki boşluğu dolduracağına

¹⁸⁴Daha detaylı bilgi için bkz.: Birinci Bölüm, III. C., 2.

yukarıda¹⁸⁵ değinmiştik. Hâkimin bu konudaki boşluk doldurma yetkisi TBK m. 2 hükmünün gereğidir.

Tarafların sözleşmede kira bedelini belirlemediği durumda, yenilenen kira dönemlerine ilişkin kira bedeli ise, TBK m. 344/f.2'ye göre dava yoluyla belirlenecektir. Sözleşme süresinin beş yılı geçmesi halinde ise, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine ilişkin görüşler saklı kalmak üzere¹⁸⁶, taraflar arasında anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın, TBK m. 344/f.3'e göre kira bedeli yine dava yoluyla belirlenebilecektir¹⁸⁷.

Çalışmamızın konusu gereği, aşağıdaki¹⁸⁸ bölümünde kira bedelinin dava ile belirlenmesi ayrıntılı olarak incelenmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

¹⁸⁵Daha detaylı bilgi için bkz.: Birinci Bölüm, II. B.1.

¹⁸⁶Daha detaylı bilgi için bkz., İkinci Bölüm, I, C, 4.

¹⁸⁷EREN, s. 405.

¹⁸⁸Daha detaylı bilgi için bkz., III. Bölüm, I vd.

KİRA TESPİT DAVASI

I. Davanın Anlamı Ve Niteliği

Kira bedelinin hâkim tarafından belirlenebilmesi için açılacak olan dava, aylık kira bedelinin tespit edilmesini sağlamaktadır¹⁸⁹. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira tespitine ilişkin TBK m. 345 hükmü şu şekildedir: *“Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur”*.

Kanun koyucu, anılan düzenlemesiyle, konut ve çatılı işyeri kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir dava açılabilceğini açıkça hüküm altına almıştır.

Kira bedelinin tespitine ilişkin açılacak davanın hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre¹⁹⁰, dava sonucunda bir tespit hükmü verildiğinden, bu dava tespit davası niteliğindedir. Başka bir görüş¹⁹¹, kira bedelinin tespitine ilişkin davaları, eda davası olarak nitelendirmiş ve dava sonucunda verilen kararın ilamlı

¹⁸⁹SENA Olgaç, Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968, s. 97.

¹⁹⁰BAKİ KURU, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 6. Bs., İstanbul, Yetkin Yayınları, 2021, s. 204; BAKİ KURU/ALİ CEM BUDAK, Tespit Davaları, 2. Bs., İstanbul, On İki levha Yayıncılık, 2010, s. 106.

¹⁹¹ARAL/AYRANCI, s. 300.

icra takibine konu edilebileceğini savunmuştur. Diğer bir görüş ise¹⁹², TBK m. 344/f.1 uyarınca açılacak dava sonucunun tespit hükmü niteliğinde olduğunu, ancak, TBK m. 344/f.2 ve TBK m. 344/f.3 uyarınca açılacak davanın sonucunun, yenilik doğuran bir karar olması nedeniyle, yenilik doğuran (inşâî) dava olduğunu belirtmiştir. Doktrindeki hâkim görüşe göre¹⁹³, tespit davasında hâkim, bir hukuki ilişkinin varlığı ya da yokluğu konusunda karar vermekte iken, kira tespit davasında hukuki ilişkinin varlığı ya da yokluğunu değil, kira sözleşmesinde bir yıl süre ile uygulanacak kira bedelini tespit etmektedir. Bu halde var olan ilişkiye dair yeni bir hukuki durum ortaya çıkması ya da var olan hukuki ilişkinin değişmesi söz konusudur ve anılan dava, yenilik doğuran dava niteliğindedir. Bu görüş kapsamında, kira tespit davası sonucunda verilen kararlarda, sadece kira bedeli belirlendiğinden, ilamlı icraya konulamamaktadır¹⁹⁴. Açılacak davada kira bedelinin tespiti ile birlikte tahsilinin de talep edilmesi mümkün değildir. Bunun sebebi, mahkemece tespit edilen kira borcunun kimi zaman sözleşmeye göre muaccel olmayabileceği ve kira bedeline ilişkin borcun doğması için muaccel olması gerektiğidir. Ancak, muaccel olan kira bedeli ifa edilmediği takdirde, kiraya verenin eda davası açabileceği ve kira tespit davasının açılan davada kesin delil niteliğini haiz olduğu belirtilmiştir¹⁹⁵.

¹⁹²İNCEOĞLU, s. 154.

¹⁹³GÜMÜŞ, s. 81; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 330; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 259; HAKAN PEKCANİTEZ/MUHAMMET ÖZEKES/OĞUZ ATALAY, Medeni Usul Hukuku, 9. baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 439; SEÇKİN TOPUZ/GÖKÇEN TOPUZ, “Yeni Dönem Kira Artış Oranının Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, 66(2) Ankara, 2008, s. 85; RAMAZAN ARSLAN/EJDER YILMAZ/SEMA AYAZ TAŞPINAR/EMEL HANAĞASI, Medeni Usul Hukuku, 7.baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 297; ÖZYAKIŞIR s. 135; ŞENER AKYOL, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2006, s. 117; GÖRMEZ, s. 109.

¹⁹⁴ÖZYAKIŞIR, s. 136.

¹⁹⁵ÖZYAKIŞIR, s. 136.

Yargıtay’a göre ise¹⁹⁶, kira tespit davası kendine özgü bir dava olup, verilen hüküm, inşâî davalar sonunda verilen kararlara yakın niteliktedir. Anılan karara göre, “...Dava, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir. Kira bedelinin tespiti davaları kendine özgü bir dava olup inşâî davalar sonunda verilen kararlara yakın bir niteliktedir. Bu davalarda sadece ilgili kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin tespiti istenir ve kira bedelinin tespiti davasının sınırlı bir konusu vardır. Dava sonucunda hâkim, ileriye yönelik olarak bir yıllık süre zarfında uygulanacak olan kira bedelini belirler ve kira sözleşmesinde yer alan kira bedeli, hâkim kararı ile değiştirilmiş olur. Kira tespiti kararları eda davaları sonunda verilen mahkûmiyet kararlarına değil, inşâî davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedirler. Dolayısıyla kira bedelinin tespitine ilişkin olarak açılmış olan davada, tespit davasında olduğu gibi bir hukuki ilişkiye dair karar verilmesi yerine, var olan hukuki ilişkiye ilişkin yeni bir hukuki durum ortaya çıkması veya var olan bir hukuki durumun değişmesi söz konusu olmaktadır. Nitekim aynı hususlara Hukuk Genel Kurulunun 26.02.2014 tarihli ve 2013/3-633 E., 2014/154 K. ve 24.02.2016 tarihli ve 2014/3-348 E., 2016/173 K. sayılı kararlarında da değinilmiştir. Kira bedelinin tespiti davalarının amacı sadece ilgili kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin tespitidir. Başka bir deyişle kira bedelinin tespiti davasının sınırlı bir konusu vardır. Kira tespit davası sonucunda hâkim, bir yıllık süre zarfında uygulanacak olan kira bedelini belirler. Böylelikle, kira sözleşmesinde yer alan kira bedeli, hâkim kararı ile değiştirilmiş olur ve kira sözleşmesi mahkeme kararı ile yeniden şekillenmiştir”.

¹⁹⁶YHGK, 16.03.2021 T., 2017/6-2792 E., 2021/267 K. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 21.03.2022.

Konuya ilişkin yukarıda değindiğimiz doktrindeki görüşlerin değerlendirilmesi ve kira bedelinin tespiti davasının hukuki niteliğinin ayırt edilebilmesi için, tespit davası, delil tespiti, menfi (olumsuz) tespit, müspet (olumlu) tespit davası ve eda davasını, kira tespit davasının benzer kavramlarla ilişkisi başlığı altında¹⁹⁷, ayrı ayrı açıklamakta fayda görüyoruz.

A. Kira Tespit Davasının Benzer Kavramlarla İlişkisi

Bir hukuki ilişkinin varlığı ya da yokluğu konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunuyorsa, bu uyuşmazlık tespit davası yoluyla giderilir¹⁹⁸. Bir hukuki ilişkinin varlığının tespitine yönelik açılan tespit davasına, müspet (olumlu) tespit davası denir. Örneğin, bir sözleşmenin var olduğunun tespiti böyledir¹⁹⁹. Davacı, açtığı davayla, davalının var olduğunu iddia ettiği bir hukukî ilişkinin bulunmadığının tespitini talep ediyorsa, bu tür tespit davasına da menfi (olumsuz) tespit davası denir²⁰⁰. Örneğin, icra takibi nedeniyle davalıya borçlu olmadığının tespitine yönelik açılan dava, menfi tespit davasıdır. Özellikle bir davada delil olarak kullanılabilecek hususların tespiti, tespit davasının konusunu oluşturamaz. Bu konuda deliller hakkında geçici hukuki koruma niteliğinde olan delil tespitinin talep edilmesi gerekmektedir²⁰¹. Örneğin, trafik kazasında araçta meydana gelen zararın tespiti talebi, tespit davasının değil, delil tespitinin konusunu oluşturur.

¹⁹⁷ Bkz., Üçüncü Bölüm, I, A.

¹⁹⁸ HAKAN PEKCANİTEZ/MUHAMMET ÖZEKES/OĞUZ ATALAY, Medeni Usul Hukuku, 9. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021, s. 279; BAKİ KURU/ BURAK AYDIN, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021, s.289.

¹⁹⁹ PEKCANİTEZ/ÖZEKES/ATALAY, s.280.

²⁰⁰ KURU, s. 293; PEKCANİTEZ/ÖZEKES/ATALAY, s.288.

²⁰¹ PEKCANİTEZ/ÖZEKES/ATALAY, s.281.

Bir hukuki durumun kurulması, kaldırılması veya değiştirilmesi için davacının tek taraflı iradesinin yeterli olmadığı veya bu konuda tarafların anlaşmasının mümkün olmadığı, bunun ancak mahkeme kararıyla sağlanabildiği durumlarda açılan davaya inşâî dava veya yenilik doğuran dava denir. İnşâî davalar, kural olarak kanunun açıkça öngördüğü hallerde açılabilir²⁰². TMK m. 145/f.2’de düzenlenen evlenme butlanı davası, TMK m. 166’da düzenlenen boşanma davası, TMK m. 303’de düzenlenen babalık davası, inşâî davalara örnek olarak verilebilir.

Eda davasında ise, davacı, davalının bir iş yapmaya, bir şey vermeye veya bir şeyi yapmamaya mahkûm edilmesini istemektedir²⁰³. Davalının gayrimenkulü tahliye etmesine, davalının satış bedeli olan 100 TL’yi ödemesine veya gürültü yapmamasına karar verilmesinin istenmesi halleri, eda davasına örnek olarak verilebilir.

Bu bakımdan, kira bedelinin tespiti davası sonunda verilen kararın, tespit davası veya eda davası sonunda verilen kararlara değil, yenilik doğuran (inşâî) davalar sonunda verilen kararlara benzediğini söylemek daha yerinde olacaktır.

Kanaatimizce, kira tespit davası sonucunda verilen kararda, tespit davalarında olduğu gibi bir hukuki ilişkinin varlığı ya da yokluğu değil, var olan hukuki ilişkiye ilişkin yeni bir hukuki durum ortaya çıkması veya var olan bir hukuki durumun değişmesi söz konusu olmaktadır. Bu bakımdan, karar sonunda verilen hükmün ilamlı icraya konu edilebilmesi mümkün değildir. Verilen karar, mevcut kira sözleşmesinde bedele ilişkin yeni bir hukuki durum ortaya koymakta ve bir yıllık kira bedelini yeniden tespit etmektedir. Bu davada, ileride açılacak olan, fakat

²⁰² KURU, s. 294.

²⁰³ KURU, s. 288; PEKCANITEZ/ÖZEKES/ATALAY, s.278.

şartları henüz oluşmadığından açılmayan kira alacağı davasına hazırlanmak amacı güdülür ve o davada kullanılmak üzere kesin delil olabilecek aylık kira bedelinin belirlenmesi sağlanmaktadır²⁰⁴. Kararın eda davası olduğunun kabulü halinde, icrasında sorunların gündeme gelmesi muhtemeldir. İlamda yazılan bir yıllık kira bedeli, belirli bir dönemi kapsadığından, tespiti talep edilen kira döneminden sonraki kira dönemlerine ilişkin kira bedellerinin nasıl tahsil edileceği sorunu oluşabilecektir. Daha basit bir ifadeyle, kira bedelinin tespiti kararının ilamlı icraya konu edilebilmesi halinde, ilam tarihinden sonraki kira alacakları bakımından nasıl bir yol izleneceği konusunda tereddüt oluşabilecektir. Uygulamada birçok karışıklığa neden olabileceğinin kabulü ile kira bedelinin tespiti davası sonunda verilen kararın, tıpkı temerrüde dayalı kira bedelinin tahsilinde olduğu gibi, ilamsız icra takibine konu edilmesinin doğru olduğu düşüncesindeyiz.

II. Davanın Tarafları

Kanunda açıkça düzenlenmiş olmasa da, bunun aksine bir düzenleme de bulunmadığından, kiraya verenin yanı sıra, kiracı da, kira bedelinin tespitine ilişkin dava açabilecektir²⁰⁵. Yargıtay da çeşitli kararlarında²⁰⁶ bu hususa yer vermiş olup, kira bedelinin tespitine ilişkin davaların, kiracı tarafından da açılabildiğini vurgulamıştır. Yargıtay bir başka kararında²⁰⁷, kira bedelinin tespitine ilişkin davayı kiraya veren ve kiracının yanı sıra, kiralanan taşınmazın maliki veya paylı mülkiyette paydaşlardan birinin de açabileceğini belirtmiştir. Anılan kararda

²⁰⁴Olgaç, s. 97.

²⁰⁵GÜMÜŞ, s. 75; TANDOĞAN, s. 70.

²⁰⁶YHGK, 16.03.2021 T., 2017/6-2792 E., 2021/267 K. (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 21.03.2022; YHGK, 03.12.2014 T., 2013/3-1175 E., 2014/997 K. (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 21.03.2022.

²⁰⁷Yargıtay 3. H.D., 13.12.2018 T., 2017/4020 E., 2018/12776 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 21.03.2022.

elbirliği ile mülkiyete konu taşınmazlarda tüm mirasçılarının birlikte dava açmaları veya açılan davaya katılmaları gerektiğini belirtmiştir.

Elbirliği ile mülkiyete konu taşınmazlarda malik sıfatıyla açılacak kira bedelinin tespiti davalarında bu kişiler arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır²⁰⁸. Zorunlu dava arkadaşlığının gereği olarak, tümünün birlikte dava açmadığı ve davaya katılmadığı durumda, açılan dava usulden reddedilmelidir. Kiracının birden fazla olduğu durumda da ise, müşterek hukuki işlem söz konusu olduğundan, tüm kiracılara birlikte dava açılması gerekmektedir²⁰⁹.

Sözleşme devam ederken kiralananın el değiştirmesi durumunda ise, yeni malik TBK m. 310 hükmü gereği sözleşmenin tarafı olacağından, kira bedelinin tespiti davası açabilecektir. Kiralananın el değiştirmesinden önce eski malik, kiracıya tespit davası açacağına ilişkin ihtarname keşide etmiş ise, yeni malikin açacağı kira bedelinin tespiti davası geriye etkili olacaktır²¹⁰. Bu husus, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasının bir sonucudur. Eski malik, tespit davası açacağı yönündeki iradesini kiracıya bildirmişse, bu yöndeki dava açma hakkını da kira sözleşmesi ile birlikte yeni malike devretmiş olmaktadır.

²⁰⁸GÖRMEZ, s. 111.

²⁰⁹MÜSLİM TUNABOYLU, Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tespit Alacak Davaları, C. 2, Ankara, Adil Yayınevi, 2000, s. 225, 226.

²¹⁰AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 560.

III. TBK'ya Göre Kira Bedelinin Tespiti Davasının Açılabilme Şartları

A. Genel Olarak

Taraflar, TBK m. 344'ye belirtilen sınırlamalara uyararak, kira bedelinin ne olacağı konusunda anlaşma sağlamamışlar ya da sağlayamamışlarsa, kira bedelinin tespiti davası açma zorunluluğu doğacaktır.

TBK m. 345/f.1'e göre, kira tespit davasının kiracı, kiraya veren ve taşınmaz maliki üçüncü kişi tarafından açılabilmesini yukarıda²¹¹ açıklamıştık. Uygulamada genellikle, davanın, kiraya veren tarafından açıldığı görülmektedir. Her ne kadar kanunda açıkça düzenlenmiş olmasa da, bunun aksine bir düzenleme bulunmadığından ve Yargıtay uygulaması zaman bakımından kiracıya herhangi bir sınırlama koymadığından, kiracı, dilediği zaman kira tespit davasını açabilecektir²¹². Ne var ki, kiracının, açacağı kira tespit davasında hukuki yararı bulunması gerekir²¹³. Kira bedelinin arttırılması talepli kira tespit davasında kiracının, hukuki yararı bulunmadığının kabulü gerekir. Ancak, dava açmakta hukuki yararı olmak koşulu ile kira bedelinin indirilerek tespitini istemesinde yasal bir engel bulunmamaktadır²¹⁴.

Yargıtay bir kararında²¹⁵, kiracının ödeyeceği kira bedeli konusunda uzlaşma isteyen dilekçesine süresinde olumlu cevap alamaması nedeniyle kira tespit davası açmasında hukuki yararı bulunduğuna hükmetmiştir. Açılacak olan davada

²¹¹Daha detaylı bilgi için bkz., Bölüm III., II.

²¹²İNCEOĞLU, s. 155; ÖZTÜRK, s. 255; GÖRMEZ, s. 113; YHGK, 2017/6-2792 E., 2021/267 K., 16.3.2021 T., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 18.08.2022.

²¹³ Yargıtay 3. HD., 2012/7707 E., 2012/12748 K., 21.05.2012 T., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 18.08.2022.

²¹⁴ NİHAT YAVUZ, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, 2015, s. 462.

²¹⁵ YHGK, 2010/3-119E., K. 2010/159 K., T. 17.3.2010 T., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 18.08.2022.

mahkeme, öncelikle kiracının davayı açmakta hukuki yararı bulunup bulunmadığını inceleyecektir. Kiracının hukuki yararı bulunması halinde, yapılacak bilirkişi incelemesi ile süre sınırına bağlı olmaksızın kira bedelinin indirilmesi suretiyle yeni kira bedeli mahkemece tespit edilecektir.

Kiraya veren bakımından ise, TBK m. 345'in devam eden fıkralarında sınırlama bulunduğundan, bu hususun ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

TBK m. 345/f.2, kiraya veren açısından yapılmış bir düzenleme olup, kiraya verenin tespit talep edeceği kira döneminden en geç otuz gün önce kiracıya yazılı bildirimde bulunması koşuluyla ve izleyen yeni kira dönemi sonunda mahkemeye başvurması durumunda veya tespit talep edeceği dönemden en geç otuz gün önce mahkemeye başvurması koşuluyla mahkemenin belirleyeceği yeni kira bedeli, tespit talep edilen dönemin başından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Örneğin, taraflar arasındaki kira sözleşmesinde, kira bedelinin tespitini talep etme hakkı 01.01.2020-01.01.2021 kira yılı için doğmuşsa, kiraya veren 01.01.2020 tarihinden en az 30 gün önce bildirimde bulunarak, anılan kira dönemi içinde kira tespit davası açabilecek ya da bildirimde bulunmaksızın 01.01.2020 tarihinden en az 30 gün önce dava açabilecektir. Mahkemenin, tespit hükmünü 20.10.2022 tarihinde vermiş olması halinde, yeni kira bedeli 01.01.2020 tarihinden itibaren kiracıyı bağlayacak ve verilen karar geriye etkili olacaktır. Kiraya verenin 30 günlük süreye uymaksızın dava açması halinde ise, yeni kira bedeli bir sonraki kira yılı bakımından kiracıyı bağlayacaktır. Örneğin, kiraya verenin 01.01.2020 tarihinden en az 30 gün önce bildirimde bulunmayarak, 01.02.2020 tarihinde dava açmış olması halinde, mahkemece tespit edilecek yeni kira bedeli, 01.01.2021 tarihinden itibaren kiracıyı bağlayacaktır.

TBK m. 345/f.2’de belirtilen otuz günlük süreye, TBK m. 345/f.3 ile bir istisna getirilmiştir. Buna göre, taraflar arasında yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin bir anlaşma varsa, otuz günlük süreye uymaya ve buna bağlı işlemleri yapmaya (dava açmaya ve bildirimde bulunmaya) gerek yoktur. Böyle bir durumda, taraflardan biri, yeni kira döneminin sonuna kadar kira tespit davası açabilecek ve mahkemece verilecek olan karar, bu yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olacaktır²¹⁶.

Kiraya verenin aksine, kiracının mahkemeye başvurması halinde, TBK m. 345/f.1 uygulanacağından, kiracı tarafından yazılı bildirimde bulunulmamış olsa dahi, verilen hüküm geriye etkili olacaktır²¹⁷.

TBK m. 345/f.2 metninde anılan sürenin bir ay değil de, otuz gün şeklinde belirlenmesindeki amaç, gün sayısına göre hesap yapılması gereğidir²¹⁸. Kanun koyucu, “bir ay” ibaresi yerine özellikle “otuz gün” ibaresini kullanmıştır. Bu nedenle somut olayda otuz gün sayılarak hesap yapılacak olup, bir ayın otuz günden kısa veya uzun olması durumunda, otuz günlük süreye itibar etmek gerekecektir²¹⁹.

B. Kira Tespit Davası Açılmasında Hukuki Yarar Şartı

Dava açılmasındaki hukuki yarar, HMK m. 114’te, dava şartı olarak düzenlenmiştir. Davacının, bir davayı açmakta hukuki yararı bulunmalıdır. Buna, hukuki korunma (himaye) ihtiyacı da denir. Davacının, mahkemeden hukuki koruma istemesinde, korunmaya değer bir yararı olmalıdır²²⁰. Kira bedelinin tespiti

²¹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 345.

²¹⁷İNCEOĞLU, s. 155; ÖZTÜRK, s. 255; GÖRMEZ, s. 113.

²¹⁸UĞUR İLKUTLU, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Ankara, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018, s. 79; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 331.

²¹⁹YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.345.

²²⁰ KURU/AYDIN, s. 280.

davasında hukuki yarar kavramını açıklarken, TBK m. 344'ün kira tespit davasına ilişkin düzenlediği farklı durumları değerlendirmek gerekecektir. TBK m. 344/f.1'de, kira bedeline ilişkin azami sınır belirlenmiş olup, taraflar arasında bu yasal sınıra uyularak yapılmış bir anlaşma bulunması halinde, kira tespit davası açılmasında hukuki yarar bulunmamaktadır. Taraflar arasında beş yıllık kira sözleşmesi bulunması halinde, kiraya veren birinci yılın sonunda altıncı yıla ilişkin kira parasının tespitini talep ederse, bu durumda da hukuki yararı bulunmamaktadır. Zira, altıncı yıla ilişkin TBK m. 344/f.3 uygulanacağından, kira tespitine ilişkin on iki aylık ortalamalara göre belirlenen TÜFE, emsal ve kiralananın durumunun birlikte değerlendirilmesi gerekecek ve davanın açılış tarihinde tüm kriterlerin belirlenebilmesi mümkün olamayacaktır. Bu halde de, davacının dava açmakta hukuki yararının bulunmadığının kabulü ile davanın usulden reddedilmesi gerekmektedir²²¹. Bunun sebebi, kira döneminin bitiminden çok önce kira bedelinin tespiti davası açmakta tarafların “güncel” bir hukuki yararının bulunmamasıdır²²². Davanın, yeni dönemin başlamasından çok önce açılması halinde, mahkeme tarafından yapılacak incelemede, emsal bedel tespit edilemeyecek, tespit edilse dahi, davanın açıldığı tarih bakımından davacıya bir fayda sağlamayacaktır.

Açılacak kira bedelinin tespiti davasında davacının hukuki yararının bulunup bulunmadığı mahkemece re'sen tespit edilecek olup, verdiğimiz örneklerle sınırlı olmamak üzere, hukuki yararın bulunmadığının tespiti halinde, mahkeme, esas hakkında incelemeye girmeden, davayı usulden reddedecektir.

²²¹ ÖNCÜ, s. 341, 342; AKYİĞİT, s. 156; GÖRMEZ, s. 113.

²²² KURU/AYDIN, s. 292.

C. TBK m. 345/f.2 Uyarınca Yazılı Bildirim Yapılması Şartı

TBK m. 345/f.2’de, kiraya verenin açacağı kira bedelinin tespiti davası için yapılacak bildirimin yazılı olması gerektiği açıkça düzenlenmiş olup, bu husus geçerlilik şartıdır²²³. Bildirim, yazılı olarak yapılmadığı halde, bildirimin yapılmış olduğu tanık anlatımıyla ispatlanamaz²²⁴.

Kanunda yazılı bildirimin ne şekilde yapılacağı açıkça belirtilmemiştir. Düzenleme bulunmaması nedeniyle, söz konusu bildirimin, Tebligat Kanunu hükümlerine göre veya noter kanalıyla yapılması zorunlu değildir²²⁵. Bildirimin yazılı olması ve kiracıya ulaşması koşuluyla, elektronik posta veya telgraf gibi diğer iletişim yollarıyla da yapılması mümkündür²²⁶. Yapılacak bildirimde kira bedelinin açıklanmamış olması veya fahiş bir bedel talep edilmesi, bildirimin geçersizliğine neden olmayacaktır²²⁷.

Kiraya verenin birden fazla kişi olması durumunda, içlerinden birinin kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması yeterlidir. Birden fazla kiracı olması durumunda ise, tek bir kiracıya bildirim yapılmasının yeterli olduğuna ilişkin ve tüm kiracılara ayrı ayrı bildirim yapılması gerektiğine ilişkin Yargıtay’ın farklı kararları bulunmaktadır²²⁸. Kanaatimizce, tüm kiracılara ayrı ayrı bildirim yapılması yerinde olacaktır. Çünkü, sözleşmede birden çok kiracının bulunması halinde, kira artırma iradesinin her kiracıya ulaştırılması zorunlu dava arkadaşlığının bir sonucudur²²⁹. Kiralananın aile konutu olması halinde ise, yazılı bildirimin kiracı olmayan eşe de

²²³AKYİĞİT, s. 157; GÜMÜŞ, s.205; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.344.

²²⁴GÖRMEZ, s. 114, dn., 240.

²²⁵GÖRMEZ, s. 114.

²²⁶GÖRMEZ, s. 114, dn., 238.

²²⁷TUNABOYLU, s. 227.

²²⁸GÖRMEZ, s. 114,115’den naklen.

²²⁹YAVUZ, s.459.

yapılmasının gerekli olup olmadığı hususunun ayrıca irdelenmesi gerekmektedir.

TBK m. 349 ve TMK m. 194’de aile konutuna ilişkin hükümler yer almaktadır.

TBK m. 349/f.1, “*Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.*” şeklindedir.

TMK m. 194/f.1 ise, “*Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.*” şeklindedir.

Anılan düzenlemede, kiracının fesih hakkı diğer eşin rızasına tâbi tutulmuşken, kiraya verenin fesih hakkı böyle bir sınırlamaya tâbi değildir.

TMK m. 194/f.4 ise, “*Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.*” şeklindedir.

Kanun düzenlemesine göre, kiracı olmayan eş, kiraya verene yapacağı yazılı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelecektir. Bildirimi yapan eş, kiraya veren ve kiracı arasındaki kira sözleşmesinde “taraf” bakımından değişiklik yaratır ve bildirim sahibi eş, kira sözleşmesine kiracı sıfatıyla katılır. Sözleşmeye taraf olan eş, öncelikli olarak “*kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerin ve hakların*” tarafı haline gelmektedir. Diğer bir sonucu ise, “*kiraya verenin fesih ihtarı ve ihtara bağlı ödeme süresi bildiriminin ayrı ayrı yapılması zorunluluğudur*”.

Kanaatimizce, kiracı olmayan eşin TMK m. 194/f.4 gereği sözleşmeye taraf olması halinde, sözleşmeye sonradan taraf olan eşe de yazılı bildirim yapılması

gerektiğinin kabulü, kanun koyucunun kiracıyı koruma amacına hizmet edeceğinden, yerinde olacaktır.

Açılacak dava, tüm kiracıları ilgilendirdiğinden, tek bir kiracıya yapılan yazılı bildirim, davanın sonuçları ve etkili olacağı dönem bakımından yeterli değildir.

Kiracıya gönderilen yazılı bildirimin kanundaki süre içinde kiracıya ulaşması mı gerektiği, yoksa tebliğe çıkarılmış olmasının yeterli mi olduğu doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlara göre²³⁰, anılan hükümdeki “yazılı bildirimde bulunulmuş olması” ifadesinden kiracı tarafından tebellüğ edilmesi anlaşılmalıdır ve yazılı bildirimin kiracıya gönderilmiş olması tek başına yeterli değildir. Aynı doğrultuda diğer bir görüş²³¹, anılan kanun maddesinde geçen “bildirim” koşulundan kiracıya tebellüğ edilmesinin anlaşılması gerektiğini ifade etmiştir. Anılan görüş gerekçe olarak ise, kiraya verene göre zayıf konumda olan kiracının korunması gerektiğini, kanun metninin kiracı lehine yorumlanması gerektiğini belirtmiştir. Bu görüşe göre, kiraya verenin açmış olduğu davada, dava dilekçesi kiracıya tebliğ edilmediği sürece bir anlam ifade etmeyecek, dava dilekçesinin kiraya verenden kaynaklanmayan sebeplerle gecikmesi halinde ise, kiraya verenin bu durumu ispatlaması gerekecektir.

²³⁰GÜMÜŞ, s. 79; ÖNCÜ, s. 342; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 258; TURGUT AKINTÜRK/DERYA ATEŞ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, 28. Bs., Beta Yayınevi, İstanbul, 2019, s. 269,270.

²³¹SİNEM GÜLŞAH AYDIN, “Türk Borçlar Kanunu’nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, 2014, s. 169-194, s. 179-182.

Doktrindeki başka bir görüşe göre²³², kanunda geçen otuz günlük süre içinde bildirimde bulunulmuş olması yeterli olup, bildirimin kiracıya ulaşması şart değildir.

TBK m. 345 hükmünün gerekçesi ve Adalet Komisyonu’nun bu konuda yaptığı değişiklik bu konuyu açıklık getirmektedir. Anılan madde gerekçesinin konu ile ilgili kısmı şu şekildedir²³³: “*Maddenin ikinci fıkrasında belirli süreli kira sözleşmelerinde, mahkemece belirlenen kira bedelinin, kiracıyı hangi tarihten geçerli olmak üzere bağlayacağı düzenlenmektedir. Buna göre, dava dilekçesinin yeni dönem başlangıcından en az otuz gün önceki bir tarihte kiracıya tebliğ edilmiş olması koşuluna uyularak açılmışsa, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Aynı sonuç, kiraya veren tarafından bu süre içinde, kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluna uyularak kira bedelinin, belirlenmesine ilişkin davanın, izleyen yeni kira döneminin sonuna kadar açılması durumunda da geçerli olacaktır*”.

Adalet Komisyonu Değişikliği’nin ilgili kısmı şu şekildedir²³⁴: “*Ancak, bu dava, dava dilekçesinin, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte kiracıya tebliğ edilmiş*” ibaresi “*Ancak, bu dava yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı*” şeklinde değiştirilmiş ve teselsül nedeniyle 345 inci madde olarak kabul edilmiştir”.

²³²EREN, s. 406; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 331; AHMET MİTHAT KILIÇOĞLU, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler Rapor, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2008, s. 783; İNCEOĞLU, s. 156.

²³³Türk Borçlar Kanunu Madde 345 III. Dava açma süresi ve kararın etkisi, (çevrimiçi), <http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-345>, Erişim tarihi: 25.03.2022.

²³⁴ Türk Borçlar Kanunu Madde 345 III. Dava açma süresi ve kararın etkisi, (çevrimiçi), <http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-345>, Erişim tarihi: 25.03.2022.

Anılan değişiklik ve gerekçe kapsamında, davanın en geç otuz gün önceden açılmış olması yeterli olup, kiracıya tebliğ edilmiş olma şartı bulunmamaktadır. Dava süresinde açılmış olmasına rağmen, mahkemece tebliğin yapılmamış olması, posta hizmetlerinde bir aksama olması veya kiracının tebliği almaktan kaçınması hallerinde, kiraya veren aleyhine sonuç doğmasının engellenmesi amacıyla anılan değişiklik yapılmış olup, kiracıya yapılan yazılı bildirim otuz gün önce gönderilmiş olmasına rağmen, posta memurunun süresinde dağıtıma çıkarmaması, noter çalışanının postaneye teslim etmemesi veya kiracının kasıtlı biçimde tebellüğden imtina etmesi halinde kiraya verenin kendinden kaynaklanmayan nedenlerle hak kaybına uğraması engellenmeye çalışılmıştır.

Kanaatimizce, otuz günlük süreden anlaşılmaması gereken, kiracının artırımı yapılacağından haberdar olup, kiralanana boşaltmasına veya dava açılmadan önce istenilen artırımı yapmasına imkn tanımaktır. Bu nedenle, kira bedeli tespiti hakkının doğmasından en geç otuz gün önce tespite ilişkin bildirimin kiracı tarafından tebellüğ edilmesi ve davanın tebellüğ koşuluyla açılabilmesinin daha doğru olacağı kanaatindeyiz.

D. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Tespiti Davası

Türk Borçlar Kanunu'nda belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kira bedelinin tespitine ilişkin açık hüküm bulunmamaktadır. Bu halde, TBK m. 344 hükmünün belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından uygulanıp uygulanmayacağıının irdelenmesi gerekmektedir. TBK m. 344/f.2 ve TBK m. 345 birlikte değerlendirildiğinde, düzenlemelerin sadece belirli süreli kira sözleşmelerine

ilişkin olduğu anlaşılmaktadır²³⁵. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulabilecek tek madde, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde yapılacak artışı düzenleyen TBK m. 344/f.3'tür. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde beş yıl dolduktan sonra, TBK m. 344/f.3'ye göre kira bedelinin tespiti yapılabilecektir. TBK m. 347/f.2'ye göre, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarda -başka bir tahliye ya da fesih sebebi ortaya çıkmadığı sürece- kiraya veren ancak on yılın sonunda, sözleşmeyi fesih bildiriyle sona erdirebildiğinden, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren kira bedelinin on yıl süreyle tespiti imkânının sınırlanması ve bedelin sabit kalması hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır²³⁶. Bu nedenle, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de anılan kira bedelinin tespitine ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir. Doktrindeki aksi görüşe göre, kira bedelinin tespitine ilişkin düzenlemeler, kira sözleşmesinin süresinin dolmasına rağmen yasa gereği uzaması halinde uygulama bulmaktadır²³⁷. Bu görüşe göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin yenilenmesinden söz edilemeyeceği için, tarafların kira bedelinin tespitine yönelik dava açamayacağı sonucuna ulaşılmaktadır.

Kanaatimizce, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da TBK m. 344/f.3 uygulama alanı bulacağından, belirli süreli kira sözleşmelerindeki kriterler belirsiz süreli kira sözleşmeleri için de geçerli olacaktır.

²³⁵GÜMÜŞ, s. 69,70.

²³⁶Kira Tespit Davası ve Esasları, (çevrimiçi), <http://tbddergisi.barobirlik.org.tr/m2017-129-1645>, Erişim tarihi: 06.04.2022; İNCEOĞLU, s. 138; ÖNCÜ, s. 311.

²³⁷Kira Tespit Davası ve Esasları, (çevrimiçi), <http://tbddergisi.barobirlik.org.tr/m2017-129-1645>, Erişim tarihi: 06.04.2022; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 317.

IV. Kira Bedelinin Hâkim Tarafından Belirlenmesinde Uyulacak Kriterler

Kira bedelinin hâkim tarafından belirlenmesinde uyulacak kriterler, TBK m. 344/f.2 ve TBK m. 344/f.3’de düzenlenmiştir. Anılan düzenlemeye göre, *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkâniyete göre belirlenir. Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda kira bedelinin tespitinin talep edilmesi halinde, hâkim, taraflar arasında bir anlaşma olup olmadığına bakmaksızın, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyete göre”* kira bedelini tespit edecektir. Bu kısımda hâkimin kira bedelini belirlerken dikkate alacağı kriterler ayrı ayrı incelenecektir.

A. On iki Aylık Ortalamalara Göre TÜFE

TBK m. 344/f.3’te belirtilen on iki aylık ortalamalara göre TÜFE kriteri ile TBK m. 344/f.1 ve TBK m. 344/f.2’de anılan TÜFE kriteri, hâkimin kira bedeli tespitinde kullanacağı yöntem bakımından birbirinden farklıdır. TBK m. 344/f.1 ve TBK m. 344/f.2’de on iki aylık ortalamalara göre TÜFE, yapılacak kira artış oranının üst sınırı olarak belirtilmiştir. TBK m. 344/f.3’te ise, bir üst sınır değil, hâkimin dikkate alacağı kriterlerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple hâkim, 3. fıkraya göre tespit yaparken, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranının üstünde bir kira bedeline de hükmedebilecektir²³⁸. Anılan düzenlemeye dayanılarak kira tespit

²³⁸İNCEOĞLU, s. 148; FARUK ACAR, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, Kira Sözleşmesi Ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, S. 34,

davası açılmasının amacı, on iki aylık ortalamalar göz önüne alınarak TÜFE'ye göre yapılacak artışın sınırlı olması nedeniyle, emsallerin altında kalan kira bedelinin emsaller ile uygun seviyeye getirilmesidir. Açıklanan nedenle, hâkimin yapacağı tespitte, bu sınır ile bağlı olmamasının hakkaniyete ve kanunun amacına uygun olduğu düşüncesindeyiz.

B. Kiralananın Durumu

Kiralananın durumu ifadesinden anlaşılması gereken, kiralananın ait belirleyici özelliklerdir. Bu özellikleri kiralananın yaşı, büyüklüğü, bağımsız bölümde veya binada kullanılan malzeme kalitesi, taşınmaza bağlı olarak kullanıma sunulan havuz, çocuk parkı, spor salonu gibi imkânların bulunması şeklinde örnekleyebiliriz²³⁹.

Doktrindeki bir görüş²⁴⁰, kiralananın çevresel konumunu, daha açık bir ifadeyle kiralananın bulunduğu lokasyonu da kiralananın durumu kapsamında değerlendirmektedir. Bu husustaki aksi görüş²⁴¹ ise, kiralananın çevresel konumunun kiralananın durumu kapsamında değil, emsal kira bedellerinin tespitinde dikkate alınacak bir durum olduğunu ifade etmiştir. Anılan görüşe göre, kiralananın durumu kapsamında “*kiralananın yaşı, büyüklüğü, kullanılan malzemenin kaliteli olup olmadığı*” gibi hususlar, kiralanan ile emsal taşınmazlar arasındaki farkları göstermektedir.

İstanbul, 2005, S.3688 (“Tasarının Değerlendirilmesi”), s. 3688; ÖNCÜ, s. 330; AYDEMİR, s. 270.

²³⁹İNCEOĞLU, s. 147; GÜMÜŞ, s. 73; GÖKYAYLA, s. 35; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 535,536; AYDEMİR, s. 270.

²⁴⁰GÜMÜŞ, s. 73.

²⁴¹İNCEOĞLU, 147; ÖNCÜ, s. 334; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 536; GÖRMEZ, s. 98.

Kanaatimizce de, kiralananın durumu ifadesiyle kiralananana ait belirleyici özellikler ifade edilmekle birlikte, kiralananın çevresel durumu, emsal kira bedelleri kapsamında dikkate alınmalıdır. Zira, emsal kira bedellerinin tespiti yapılırken, çevresel konum dâhil kiralananın tüm belirleyici özellikleri birlikte değerlendirilmelidir.

C. Emsal Kira Bedelleri

Emsal kira bedeli, uygulamada ve kanun düzenlemesinde “emsal bedel veya rayiç bedel” olarak da ifade edilmekte olup, belirli bir bölgede peş peşe veya belirli sürede birden çok kez yapılmış kira sözleşmelerinde, kira bedelinin oluştuğu değeri ifade etmektedir²⁴². Doktrindeki bir görüş²⁴³, emsal kira bedelini, olağan şartlar altında yapılagelen sözleşmeler ile kabul edilmiş olan parasal karşılık olarak tanımlamıştır. Anılan görüşe göre, emsal kira bedelinin tespitinde, yakın dönemde ve yakın çevrede benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin dikkate alınması gerekmektedir. Emsal kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınacak sözleşmelerin “olağan şartlar altında yapılmış olması” önemli bir kriter olup, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı’nda²⁴⁴ “*olağanüstü koşullarda akdedilen sözleşmelerin emsal kira bedeli olarak dikkate alınamayacağı*” açıkça hüküm altına alınmıştır. Anılan kararda olağanüstü koşullar ifadesi şu şekilde açıklanmıştır: “*Rayiç, olağan şartlar altında yapılmış akitler ile kabul edilegelen bir karşılık olduğundan olağanüstü ve özel şartlar altında yapılmış akitlere bakılarak rayiç belli edilemez. Ekonomi kurallarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan kira parasına ilişkin akitler özel şartlar altında yapılmış sayılır ve*

²⁴²GÖKYAYLA, s. 35; AYDEMİR, s. 270; ÖNCÜ, s. 234.

²⁴³GÜMÜŞ, s. 73

²⁴⁴YİBK, 18.11.1964 T., 1964/2 E., 1964/4 K., (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 12.04.2022.

sınırlamaya esas tutulamaz. Yine, belli bir yerde oturmak veyahut iş yeri açmak için her fedakârlığı göze alan kimselerin yapmış oldukları akitler ve benzeri özel durumlarda yapılan akitler dahi özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlama için temel olamaz”.

Emsal kira bedelinin tespiti mahkemenin atayacağı bilirkişilerce yapılacak olup²⁴⁵, Yargıtay bir kararında²⁴⁶ emsal kira bedeli tespitinde yapılması gerekenleri açıklamıştır. Söz konusu karar şu şekildedir: “...kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, res'en de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, davaya konu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, davaya konu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesâfete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir”.

²⁴⁵İNCEOĞLU, s. 145.

²⁴⁶Yargıtay 3. HD., 22.09.2021 T., 2021/5455 E., 2021/8864K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 12.04.2022.

D. Hakkaniyet

Hakkaniyet, kanunun takdir yetkisi verdiği veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda, hâkimin esas aldığı ölçüt olup, hâkimin takdir yetkisini düzenleyen TMK'nun 4. maddesinde yer almaktadır.

Madde metni şu şekildedir: *“Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir”*.

TBK m. 344/f.3'de *“hakkaniyete uygun biçimde”* ifadesi kullanılmış, hâkimin, kira bedelinin tespiti davasında esas alması gereken unsurlardan birisinin de hakkaniyet olduğu belirtilmiştir.

Hâkim, hakkaniyet kapsamında takdir yetkisini kullanırken, kanuni sınırlarla birlikte içtihatlar yoluyla ortaya konulan sınırlamalara da tabi olacaktır. Uygulamada “eski kiracı indirimi” olarak ifade edilen durum, hâkimin hakkaniyet kapsamında dikkate alacağı durumlardan biridir. Söz konusu indirimi uygularken, gerekçesini belirtmek suretiyle, o günkü ekonomik koşullara uygun, ortalama bir indirim yapacaktır. Bu kapsamda genellikle hâkim, %10 ile %20 arasında hakkaniyet indirimi uygulamaktadır. Yargıtay bir kararında, %30 hakkaniyet indirimi uygulayan hâkimin kararını gerekçesiz bularak, indirim oranını fahiş olarak nitelendirmiştir²⁴⁷. Bir diğer kararında²⁴⁸ ise, kiracının uzun süreden beri orada oturduğu nazara alınarak, kiracı lehine %10-%20 oranında bir hakkaniyet indirimi yapılması gerekirken, %10'dan daha az bir indirim yapılarak kira bedeli

²⁴⁷Yargıtay 3. HD., 16.03.2017 T., 2017/2781 E., 2017/3178 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 13.04.2022; GÖRMEZ., s. 100, dn.185.

²⁴⁸Yargıtay 6. HD., 27.01.2014 T., 2013/11710 E., 2014/905 K., (çevrimiçi), www.kazanci.com, Erişim tarihi: 13.04.2022.

belirlenmesini doğru bulmamıştır. Bu halde, hâkimin indirim oranındaki takdir yetkisinin içtihatlarla sınırlandırılmış olduğunu söylemek yerinde olacaktır.

Hakkaniyet kapsamında hâkimin dikkate alması gereken bir diğer husus ise, kanunda belirlenen oran olup, indirim yapılarak belirlenen kira bedeli, en son ödenen kira bedeline on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranında artış yapılması suretiyle elde edilen bedelden düşük olamayacaktır. Yargıtay'ın bu husustaki bir kararının²⁴⁹ ilgili kısmına göre, *“Hükme esas alınan 5 yıllık kira sözleşme süresi bitiminden sonra başlayan yeni dönem için belirlenecek olan kira parası hak ve nesâfet ilkelerine uygun bir şekilde takdir edilmelidir. Ancak belirlenen bu kira bedeli en son alınan kira bedeline endeks oranında yapılacak artırım sonucu belirlenecek kira bedelinden daha az olmamalıdır”*.

V. Kira Tespit Davasında Mahkemece Verilecek Kararın Etkisi

Kira tespit davalarında hâkim, talep edilen aylık kira bedelini belirleyecektir. Vereceği kararda, bu bedelin ne kadar olduğu, brüt tutar mı, yoksa net tutar mı olduğu gibi hususları açık biçimde belirlemelidir²⁵⁰. Yargıtay bir kararında²⁵¹, *“vergi hukukunda düzenlenen konuların kira bedelinin tespitinde dikkate alınacak bir unsur olmadığını”* hüküm altına almıştır.

²⁴⁹Yargıtay 3. HD., 17.01.2019 T., 2018/4248 E., 2019/273 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 13.04.2022.

²⁵⁰TUNABOYLU, s. 230,231.

²⁵¹“...Ne var ki hükme esas alınan bilirkişi raporunda davaya konu yerin kira bedeli 1.500 TL olarak belirtilmişse de bu paranın net mi, brüt mü olduğu konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Kira parasının bir bölümünün stopaj, fon kesintileri adı altında vergi dairelerine kiracı tarafından ödenmesi, kiraya verenin gelir vergisi yükümlülüğüne ait ve vergi yasalarınca düzenlenen bir konudur. Yakıt parası, aydınlatma ve temizlik ücreti, sigorta ve doğrudan doğruya taşınmazın kullanımından doğan masraf kalemlerinden olmayan vergi, kira tespitinde bir unsur olarak ele alınamayacağından; fon ve vergi stopajı düşülerek kira parası tespit edilemez”. Yargıtay 6. HD., 17.11.2014 T., 2014/8699 E., 2014/12527 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 17.04.2022.

Yargıtay bir başka kararında²⁵² ise, kira bedelinin KDV ve stopaj dâhil belirlenmesi gerektiğini ifade etmiştir. Anılan kararın ilgili kısmı şu şekildedir: “...Kira parasının içinde Katma Değer Vergisinin de bulunduğu, fon ve vergi stopajı indirilerek kira parası tespit edilemeyeceği gözetildiğinde, kiranın brüt olarak tespitine karar verilmesi gerekirken, mahkemece net mi brüt mü olduğu belirtilmeden tespit kararı verilmiş olması bozma nedenidir”.

Kira tespit davalarında hâkim, kira bedelini tespit edecek, bu bedelin tahsiline ilişkin bir karar veremeyecektir. Bu husus, kira tespit davasının, eda davası olmamasından kaynaklanmaktadır²⁵³. Yargıtay bir kararında²⁵⁴, “hâkimin kira tespit davasında tespit ile birlikte tahsiline de karar vermesi” halini bozma sebebi olarak görmüştür. Ancak, hâkimin kira tespitine ilişkin olarak verdiği karar, tahsili aşamasında kesin delil teşkil edecektir²⁵⁵.

Tespit edilen kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için, kesinleşmesi gerekmektedir²⁵⁶. Kararın kesinleştiği günden itibaren başkaca ihtara gerek kalmaksızın temerrüt faizi uygulanabilecektir. Yargıtay’ın buna ilişkin kararında ilgili kısım²⁵⁷ şu şekildedir: “...İcra takibinde ve davada dayanan ve karara esas alınan kira tespitine esas kararda istenen fark alacağı, kira tespit kararı kesinleşmeden muaccel olamayacağından, kesinleşmeden önceki dönemler için faiz işletilemez. Bu durumda kira tespit kararı ile belirlenen kira fark miktarına kira tespit kararının kesinleştiği tarihten itibaren

²⁵²Yargıtay 6. HD., 02.07.2014 T., 2013/13110 E., 2014/8857 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 17.04.2022.

²⁵³Daha ayrıntılı bilgi için bkz. III. Bölüm, I.

²⁵⁴Yargıtay 3. HD., 04.06.2001 T., 2001/4707 E., 2001/5084 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi 17.04.2022.

²⁵⁵ARSLAN vd., s. 298.

²⁵⁶TANDOĞAN, s. 78.

²⁵⁷Yargıtay 8. HD., 12.09.2019 T., 2019/3890 E., 2019/7466 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi 17.04.2022.

yasal faiz uygulanması gerekirken, kira bedellerinin tamamına ödenme tarihinden itibaren faiz uygulanarak itirazın kaldırılmasına karar verilmesi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir”.

Kira farkı alacağının kesinleşmesinden sonra ise, kiracının temerrüdüne ilişkin TBK m. 315’e dayanarak sözleşmenin feshi ve kiracıdan kaynaklı sebeplerle tahliyeyi düzenleyen TBK m. 352/f.2 kapsamında, iki haklı ihtar keşidesi ile kiracının tahliye edilmesi mümkün olacaktır²⁵⁸.

VI. Uyarılama Kavramı

A. Uyarılamanın Tanımı ve Kira Bedelinin Tespiti ile İlişkisi

1. Tanım

TBK m. 136’da, borcun ifasının borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşması halinde, borcun sona ereceği düzenlenmiştir. Borcun ifasının imkânsızlaşmadığı, ancak sözleşmenin kurulmasından sonra taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü değişiklikler sebebiyle aşırı güçleşmesi halinde, sözleşmenin uyarlanması söz konusu olacaktır. Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin TBK m. 138 şu şekildedir: *“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen 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*

²⁵⁸Yargıtay 6. HD., 19.12.2000 T., 2000/10709 E., 2000/10820 K.,(çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi 28.04.2022; GÜMÜŞ, s. 81, dn.200.

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”.

Uyarlamanın talep edilebilmesi için öncelikle, taraflar arasında akdedilmiş geçerli bir sözleşme olmalıdır. İfa koşullarının değişmesi halinde, tarafların akdetmiş olduğu sözleşmenin geleceğe etkili olacak şekilde uyarlanması söz konusu olacaktır. Kısa süreli sözleşmeler bakımından, uyarlamanın uygulama alanı bulmasına ilişkin yasal bir engel bulunmasa da, uygulamada kira sözleşmesi gibi uzun süreli sözleşmelerde uygulanmaktadır²⁵⁹.

Kira sözleşmesinde taraflar, kira bedeli ve kira süresi gibi konularda sözleşme serbestisi gereği diledikleri şekilde hareket edebilseler de, sözleşmenin kuruluşunda kural olarak taraflar arasında bir denge olduğu kabul edilir²⁶⁰. Sözleşmenin kurulmasından sonra TBK m. 138’de anılan olağanüstü değişikliklerin taraflar arasındaki dengeyi bozması ve sözleşmenin bir taraf için çekilmez hal alması durumunda, söz konusu dengenin tekrar sağlanması için sözleşme, değişen şartlara uyarlanmaktadır²⁶¹.

²⁵⁹EREN, s. 407.

²⁶⁰İBRAHİM KAPLAN, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara, Yetkin Yayınevi, Güncellenmiş 3. Bs., 2013, s. 112.

²⁶¹EREN, s. 407; FİKRET EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 26. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2021, s. 482; GÜMÜŞ, s. 82; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 565; BAŞAK BAYSAL, Sözleşmenin Uyarlanması BK m.138 Aşırı İfa Güçlüğü, İstanbul, 4. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 6; GÖRMEZ, s. 136.

2. Uyarlama ve Kira Bedelinin Tespiti Arasındaki Farklar

Uyarlama ve kira tespiti, kira sözleşmesinde bedele ilişkin ve yakın görünen iki kavram olsa da, aralarında farklar bulunmaktadır. Söz konusu kavramları kanundaki yerleri bakımından inceleyecek olursak, kira bedelinin uyarlanması, genel hükümler kısmında bulunan TBK m. 138’de düzenlenmekte iken, kira bedelinin tespiti konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 345’de düzenlenmiştir.

Uyarlama davası açılması için aranan şartlar, kira tespit davasında aranmamaktadır. TBK m. 138’e göre uyarlama davası açılabilmesi için ilk şart, sözleşmenin kurulmasından sonra mevcut olan şartlarda esaslı bir değişiklik meydana gelmesidir. Bu esaslı değişiklikler, “*edimler arasındaki dengenin sarsılması, aşırı ifa güçlüğü ve işlem ile izlenen amacın boşa çıkması*” olarak ifade edilmektedir²⁶². İkinci şart, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü durumun uyarlama talep eden taraftan kaynaklanmaması gerektiğidir. Üçüncü şart, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguların, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değişmesi ve meydana gelen değişiklik neticesinde borçludan ifanın dürüstlük kuralı gereğince beklenemeyecek olmasıdır. TBK m. 138 kapsamında ifanın beklenemez olması için, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan değişikliğin, tarafların kararlaştırdıkları edimler arasındaki dengeyi aşırı derecede bozması ve edimler arasında ağır ve açık bir oransızlık meydana gelmesi gerekmektedir²⁶³. Son şart ise,

²⁶² BAYSAL, Uyarlama, s. 224.

²⁶³ EREN, Genel Hükümler, s. 507; GÜMÜŞ, s. 88; İNCEOĞLU, s. 171; ÖZYAKIŞIR, s. 169; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 234. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 615; DOĞAN, Uyarlama, s. 24.

borçlunun borcunu ifa etmemiş olması veya ihtirâzi kayıtla ifa etmiş olması halidir. Sayılan şartlar, kira bedelinin tespiti davası açılabilmesi için gerekli değildir.

Uyarlamanın, hem genel kira hükümlerine tabi taşınır ve taşınmazlar için, hem de konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulacağını söylemek mümkündür²⁶⁴. Belirtmek gerekir ki, uyarlama, uyarlama koşullarının varlığı halinde başvurulması gereken istisnai bir durumdur²⁶⁵. Kira tespiti ise, kanunda anılan şartların varlığı ve tarafların hukuki yararı bulunması halinde, her zaman başvurulabilecek hukuki bir yoldur. Kira tespit davası açılabilmesi için, TBK m. 344/f.2 hükmü saklı kalmak üzere, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren beş yıl dolması gerekmekte iken, uyarlama bakımından herhangi bir süre şartı bulunmamaktadır.

Yargıtay bir kararında²⁶⁶, kira bedelinin uyarlanması durumunda, kira bedelinin tespitinde kullanılacak taşınmazın niteliği, emsal kira bedelleri gibi kriterlerin yeterli olmayacağını ifade ederek, kira tespitine ilişkin alınan bilirkişi raporunun uyarlama davasında tek başına hükme esas alınamayacağını ve daha fazla kriterin birlikte değerlendirilmesi gerektiğine hükmetmiştir.

Uyarlama ve kira bedelinin tespiti arasındaki bir diğer fark ise, açılacak davanın ne zamandan itibaren etkili olacağı hususudur. Kira tespit davasında, davanın açılış tarihi önem arz etmekte olup, verilen karar ihtimallere göre dava açıldığı tarihteki

²⁶⁴GÜMÜŞ s. 87; GÖRMEZ, s. 146.

²⁶⁵MEHMET ERDEM AYBAY, Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22/I, S.3., 2017, s. 324-348.

²⁶⁶Yargıtay 3. HD., 07.09.2021 T., 2021/5067 E., 2021/7930 K., (çevrimiçi) <http://www.kazanci.com>, Erişim tarihi: 02.05.2022.

kira dönemi veya bir sonraki kira dönemi için geçerli olacaktır. Uyarlama ise, her zaman davanın açıldığı tarihten itibaren geçerli olacaktır²⁶⁷.



²⁶⁷HALUK BURCUOĞLU, Hukukta Uyarlama- Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, 1996, s. 70.

SONUÇ

Kira sözleşmesinde kiracının aslî edim yükümü, kira bedelini ödeme borcudur. Türk Borçlar Kanununda Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına ilişkin hükümler, ayrı bir bölüm altında, TBK m. 339 ile TBK m. 356 arasında düzenlenmiştir. Sözleşme serbestisi kapsamında tarafların belirlediği ilk kira bedeli, TBK m.28’de belirtilen aşırı yararlanma, TBK m. 27’de belirtilen emredici hukuk, ahlak kuralları, kamu düzeni ve kişilik hakları ile TBK m. 30’da belirtilen irade bozukluklarına aykırı olmamak koşuluyla bağlayıcı niteliktedir. Taraflar, TBK m. 344/f.1 ve TBK m. 344/f.2’de belirtilen üst sınır olan TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre artış oranını geçmemek koşuluyla sözleşmede artış oranı belirleyebilirler. Ülkemizde yaşanan ekonomik sıkıntılar, enflasyon oranının çok yüksek seviyelere ulaşması TÜFE oranının hızlı artışıyla birlikte, konut kira bedelleri ödenmesi güç hale gelmiş, kanun koyucu, bu konuda geçici bir düzenleme yapmak zorunluluğu duymuştur. Türk Borçlar Kanunu’na eklenen geçici madde, 08.06.2022 tarihinde Meclis Genel Kurulu’nda kabul edilmiş ve 11.06.2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren geçici madde ile birlikte, 11.06.2022 ile 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek olan konut kira sözleşmelerinde, yapılacak artış oranında üst limit, %25 olarak belirlenmiştir. Anılan düzenleme ile konut kira sözleşmelerinde yapılacak olan artışlar, bir önceki yıl ödenen kira bedelinin %25’inden fazla olamayacaktır.

Kanun düzenlemesinin geçici olması ve belirli bir dönemi kapsamaması nedeniyle, 01.07.2023 tarihinden sonra yenilenen kira sözleşmelerinde artışın üst sınırı, TBK m. 344 hükmü gereği, on iki aylık ortalamalara göre açıklanan TÜFE olacaktır.

Kanunda aksine bir düzenleme bulunmadığından, sözleşme serbestisi kapsamında tarafların her bir kira yılı için ayrı bedel kararlaştırabilmesi ve her bir yıl için ayrı ayrı oran belirlemesi mümkündür.

Kanun koyucu TBK m. 344'te kira bedelinin başlangıçta belirlenmesi ve kira bedelinin her yıl için ayrı ayrı belirlenmesi hallerinin yanında kira bedelinin tespitini de düzenlemiştir. Türk Borçlar Kanunu öncesi dönemde, kira bedelinin belirlenmesindeki sınırlamalar konusunda GKHK 2. ve 3. maddeleri uygulanmaktaydı. Ancak, Anayasa Mahkemesi ilgili düzenlemeyi mülkiyet hakkının özüne dokunan bir sınırlama olarak görmüş ve iptal etmiştir. 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve Anayasa Mahkemesi iptal kararı sonrası GKHK döneminde, kira artışına ilişkin düzenleme bulunmadığından, kira bedelinin tespiti konusu, yaratılan içtihatlarla belirlenmiştir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile, kira bedelinin tespiti hususunda dikkate alınacak kriterler belirlenmiştir. Meydana gelen kanun boşluğunun, kanun koyucu tarafından doldurulmadığı takdirde Türk Medeni Kanunu'nun 1. maddesi gereğince hâkim tarafından doldurulacağı, iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce akdedilmiş veya yenilenmiş kira sözleşmelerinde, kira parasının tespitinin bilirkişilerce belirleneceğini ve belirleme yapılırken öncelikle emsal bedele bakılacağı ifade edilmiştir. Emsal bedelin belirlenememesi ve/veya kira bedelinin emsal bedel üzerinden belirlenememesi hallerinde ise, ekonomi esasları ile hak ve nesâfet kurallarına bakılacağı, hâkimin de bilirkişi tarafından tespit edilen bu bedel üzerinden kira bedelini tespit etmesi gerektiği açıklanmıştır.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir dava açılabilirliğini ifade etmiş ve dava şartları ile dikkate alınacak kriterleri belirlemiştir. Kira bedelinin hâkim tarafından

belirlenmesinde uyulacak kriterler, TBK m. 344/f.2 ve TBK m. 344/f.3’de düzenlenmiştir. Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda kira bedelinin tespitinin talep edilmesi halinde, hâkim, taraflar arasında bir anlaşma olup olmadığına bakmaksızın, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE, kiralananın durumu, emsal kira bedellerine göre kira bedelini tespit edecektir. Hâkimin belirleyeceği kira bedeli, hakkaniyete de uygun olmalıdır. Kira ilişkisinin kurulduğu tarihten, kira bedelinin tespiti talep edilen kira dönemine kadar kiralananın bulunduğu bölgede kira bedelini etkileyecek nitelikte değişiklik meydana gelmiş ve bu değişiklik o bölgede kira bedellerinin arttırılmasına neden olmuşsa, bu değişikliklere uygun olarak kira bedeli tespit edilmelidir. Bu husus, emsal bedellerin tespiti ile açıklığa kavuşturulmaktadır. Ayrıca hâkim hakkaniyete göre karar verirken objektif ve maddi nedenlere dayanmak zorundadır.

Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin genel özelliği, kiracıyı koruma amacı taşımasıdır. Sözleşmenin tarafları arasında olan ve genel nitelikteki eşitlik ilkesi, kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmayacaktır. Uygulama bakımından, sözleşmenin zayıf tarafını korumak amacıyla getirilmiş olan kuralların kamu düzenine ilişkin oldukları kabul edilmektedir. Kira sözleşmelerinde kiracıyı koruyan hükümler de bu anlamda kamu düzenini ilişkindirler. Bu sebeple, konut ve işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerine kiracı yararına emredici nitelikte olduğunu söylemek mümkündür. TBK m. 344/f.3’de “*taraflar arasında anlaşma olup olmadığına bakmaksızın, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de her beş yılda bir hâkim tarafından kira bedelinin belirleneceği*” şeklinde hüküm

kurulmuşsa da, anılan düzenleme, sözleşme süresi sonunda kira bedelinin tespitini talep etme hakkının doğması ve bundan sonraki “her beş yıl” olarak algılanmalıdır.

Kanunda açıkça düzenlenmiş olmasa da, bunun aksine bir düzenleme de bulunmadığından kiraya verenin yanı sıra, kiracının da, kira bedelinin tespitini talep edebilmesi mümkündür. Anılan hüküm zaman bakımından kiracıya herhangi bir sınırlama koymadığından, kiracı dilediği zaman kira tespit davasını açabilecektir. Ancak, kiraya veren bakımından zaman sınırı bulunmaktadır. Kiraya veren, tespit talep edeceği kira döneminden en geç otuz gün önce kiracıya yazılı bildirimde bulunması ve izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar mahkemeye başvurması koşuluyla veya tespit talep edeceği dönemden en geç otuz gün önce mahkemeye başvurması koşuluyla mahkemenin belirleyeceği yeni kira bedeli, tespit talep edilen dönemden itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Kural olarak, kira bedelinin tespiti davası, kiracıya ihtarname gönderilmeksizin her zaman açılabilir. İhtarname ya da dava dilekçesinin kiracıya tebliği, açılacak olan kira bedelinin tespiti davasında tespit edilecek olan kira bedelinin ne zamandan itibaren geçerli olacağı bakımından önemlidir. Amaç ise, yeni dönem kira bedelinde anlaşma sağlanamadığı takdirde, kira bedelinin hâkim tarafından tespit edileceğinden kiracının haberdar edilmesi ve takdir edilecek kira bedelini fazla bulacak olan kiracıya kira sözleşmesinin yasa gereği uzamasını önlemek imkânı sağlanmasıdır. Ancak bu hususta eleştirdiğimiz durum, yeni kira döneminden otuz gün önce kiracıya ihtarname gönderilmesi yerine, kiraya verene doğrudan dava açma olanağının tanınmasıdır. Bu durumda, kiracı, dava açıldıktan sonra kira bedelinin tespiti konusunda haberdar edileceğinden, tespiti talep edilen dönem bakımından fesih hakkını kullanamamış olabilecektir. Bu konuda eleştirdiğimiz diğer husus ise, kanunun otuz gün önce kiracıya tebliğ şartı getirmemiş olmasıdır. Kanun koyucunun bu konu ile ilgili

gerekçesi posta hizmetlerinde yaşanan aksaklıkların kiraya verene yükletilemeyeceği şeklinde olsa da, kiracının menfaatinin üstün tutulması gerektiği görüşündeyiz. Kiraya verenin aksine, kiracının mahkemeye başvurması halinde TBK m. 345/f.1 uygulanacağından, kiracı tarafından yazılı bildirimde bulunulmamış veya sözleşmede artış belirlenmemiş olsa dahi, verilen hüküm geriye etkili olacaktır.

Uyarlama davası, her ne kadar kira tespit davasına benzese de, aralarında önemli farklar bulunmaktadır. Zira uyarlamanın söz konusu olabilmesi için, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra taraflarca öngörülme, öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum sebebiyle esaslı bir değişiklik olmalıdır. Bu esaslı değişiklikler, edimler arasındaki dengenin sarsılması, aşırı ifa güçlüğü ve işlem ile izlenen amacın boşa çıkması olarak ifade edilmektedir. Uyarlama davası şartların oluşması koşuluyla her zaman açılabilir. Kira bedelinin uyarlanması genel hükümler kısmında bulunan TBK m. 138’de düzenlenmekte iken; kira bedelinin tespiti konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 344’de düzenlenmiştir. Bu sebeple, kira bedelinin uyarlanmasının hem genel kira hükümlerine tabi taşınır ve taşınmazlar için, hem de konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulacağını söylemek mümkündür. Hâkim uyarlamaya ilişkin vereceği kararında, dayanaklarını açıkça belirtmeli, tarafların amacına, hak ve nesâfete uygun olacak şekilde hareket etmelidir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, Kira Sözleşmesi Ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, S. 34, İstanbul, 2005, S.3688 (“Tasarının Değerlendirilmesi”)

Acar, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-312), Beta Yayınevi, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, 2017.

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, Cilt.18, Sayı.2, S.445-466. (“Makale”)

Akyol, Şener: Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul, 2006.

Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, Beta Yayınevi, 28. Baskı, İstanbul, 2019.

Akyiğit, Ercan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2012.

Antalya, Osman Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, C.1, 2. Baskı, İstanbul, 2019.

Arat, Ayşe: Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara, 2006.

Aral, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 14. Baskı, Ankara, 2021.

Arslan, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder/**Ayaz**, **Taşpınar**, Sema/**Hanağası**, Emel: Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 7. Baskı, Ankara, 2021.

Atamer, Yeşim: Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 6, İstanbul, 2006.

Aybay, Mehmet Erdem: Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C.22/I, S.3., 2017, s.324-348.

Aydemir, Efial: Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara, 2015.

Aydoğdu, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara, 2021.

Aydın, Sinem Gülşah: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.

Aydın, Sinem Gülşah: “Türk Borçlar Kanunu’nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi”, İstanbul, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, 2014, S.169-194. (“345 Değerlendirmesi”)

Baysal, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması BK m.138 Aşırı İfa Güçlüğü, On İki Levha Yayıncılık, 4. Baskı, İstanbul, 2020.

Burcuoğlu, Haluk: “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul, 2008.

Buz, Vedat: Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.

Demircioğlu, 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, 2014.

Dural, Mustafa: Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınevi, 26. Baskı, Ankara, 2021.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınevi, 9. Baskı, Ankara, 2021. (“özel hükümler”)

Ertürk, Erkan: Uygulamada Kira Tespiti Ve Uyarlama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara, 2004.

Erman, Hasan: İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK.365/2), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1979.

Gökyayla, Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C.8, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, 2013.

Görmez, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

Gümüş, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul, 2012. (“kira”)

Gümüş, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul, 2020.

Günel, Cahit: “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Uygulanacak Hukuk”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul, C.72, S.1, 2014.

Hatemi, Hüseyin: Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1976.

Hatemi, Hüseyin/**Gökyayla,** K. Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Filiz Kitabevi, 5. Bası, İstanbul, 2021.

İlcutlu, Uğur: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, (çevrimiçi), www.yok.gov.tr, 13.03.2022.

İnce, Nurten: “Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi?”, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, C.XXXIII, Sayı 1, Ankara, 2017.

İnceoğlu, M. Murat: Kira Hukuku, C.I, On iki Levha Yayınları, 2. Baskı, İstanbul, 2017.

İnceoğlu, M. Murat: Kira Hukuku, C.II, On iki Levha Yayınları, 2. Baskı, İstanbul, 2017.

İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece: Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi (Prof. Dr. Şenel Akyol’a Armağan), Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011.

Kaplan, İbrahim: Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Yetkin Yayınevi, Güncellenmiş 3. Basım, Ankara, 2013.

Kaynar, Muhammet: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

Kılıç Öztürk, Gizem: Kira Tespit Davası ve Esasları, TBB Dergisi, S.129, Ankara, 2017.

Kılıçoğlu, Ahmet Mithat: Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler Rapor, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2008.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme, 3. Cilt, Filiz Kitabevi, Gözden Geçirilmiş 7. Bası, İstanbul, 2016. (“İfa Engelleri”)

Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, 1. Cilt, Filiz Kitabevi, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4üncü Bası’dan 7. Tıpkı Bası, İstanbul, 2017.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip: “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi için Sosyal Felaket Olarak Nitelendirilebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?” Prof. Dr. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, Ed. Rona Serozan/İlhan ULUSAN/Nami BARLAS, Beta Yayınları, İstanbul, 2000.

Kuntalp, Erden/**Barlas**, Nami/**Moralı**, Ayanoğlu, Ahu/**Işıntan Çavuşoğlu**, Pelin/**İpek**, Mehtap/**Yaşar**, Mert/**Koç**, Sedef: Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.

Kuru, Baki/ **Aydın**, Burak: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 6. Baskı, Ankara, 2021.

Kuru, Baki/**Budak**, Ali Cem: Tespit Davaları, On İki Levha Yayıncılık, 2. Basım, İstanbul, 2010.

Nomer, Haluk Nami: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınevi, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 17. Bası, İstanbul, 2020.

Oğuzman, M. Kemal/**Barlas**, Nami: Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temek Kavramlar, Vedat Kitapçılık, 27. Bası, İstanbul, 2021.

Oğuzman, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, Vedat Kitapçılık, Güncellenip Genişletilmiş 17. Bası, İstanbul, 2019. (“C.1”)

Oğuzman, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.2, Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 15. Bası, İstanbul, 2020. (“C.2”)

Olgaç, Sena: Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968.

Öncü, Özge: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, S.2.

Öz, Turgut: Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme-Borçlar Kanunu 61.-66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar ile, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990.

Özer, Tülay: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Tespitine 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), C.VIII, S.2,2011-C.IX, S. 1, İstanbul, 2012.

Özyakışır, Özkan: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Doktora Tezi, (çevrimiçi), www.yok.gov.tr, erişim tarihi: 13.03.2022.

Uysal, Hande : Kira Bedelinin Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, (çevrimiçi), www.istanbul.edu.tr, erişim tarihi: 20.04.2022.

Pekcanitez, Hakan/Özekes, Muhammet/Atalay, Oğuz: Medeni Usul Hukuku, Vedat Kitapçılık, 9. Baskı, İstanbul, 2021.

Reisoğlu, Seza: Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Ankara, 1961. (“Sebepsiz İktisap”)

Reisoğlu, Seza: “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun Bankacılık İşlemleri Açısında Değerlendirilmesi”, Türkiye Bankalar Birliği, İstanbul, 2011.

Ruhi, Canan/Ruhi, Ahmet Cemal: Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla), Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara, 2016.

Safarov, Gulmammad: Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Ankara Üniversitesi Sosyal

Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, 2015, (çevrimiçi), ankara.edu.tr, erişim tarihi: 17.03.2022.

Serozan, Rona: Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.

Tandoğan, Haluk: Türk Mesuliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mesuliyet), Vedat Kitapçılık, Birinci Basıdan Tıpkı Bası, İstanbul, 2010. (“Mesuliyet”)

Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C. 1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

Tekinay, Selahattin Sulhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Haluk/**Alttop**, Atilla: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş Filiz Kitabevi, 7. Bası, İstanbul, 1993.

Tercier, Pierre/**Pichonnaz**, Pascal/**Develioğlu**, Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, 2. Basım, İstanbul, 2020.

Tezcan, Mehmet: Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2004, ankara.edu.tr, erişim tarihi: 17.03.2022.

Topuz, Seçkin: Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması Ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.

Tunaboğlu, Müslim: Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tespit Alacak Davaları, C. 2, Adil Yayınevi, Ankara, 2000.

Yavuz, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta, İstanbul, 2021.

Yavuz, Nihat: Yeni TBK ve HMK'ya göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2015.

Zevkliler, Aydın/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.

Kazancı Hukuk Otomasyon web sitesi: www.kazanci.com.tr

Mevzuat Bilgi Sistemi web sitesi: www.mevzuat.gov.tr

Mevzuat Bilgi Sistemi web sitesi: www.resmigazete.gov.tr

Mevzuat Bilgi Sistemi web sitesi: www.mevzuatdergisi.com

İstanbul Ticaret Odası web sitesi: www.ito.org.tr

Ankara Üniversitesi web sitesi: www.ankara.edu.tr

Yüksek Öğretim Kurumu web sitesi: www.yok.gov.tr

İstanbul Üniversitesi web sitesi: www.istanbul.edu.tr