

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE  
KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
İzzettin Özkan ÖZTÜRK  
1600004393**

**Anabilim Dalı: ÖZEL HUKUK**

**Programı: ÖZEL HUKUK**

**Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Nihal URAL ÇINAR**

**Mayıs 2019**

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE  
KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**İzzettin Özkan ÖZTÜRK**

**1600004393**

**Anabilim Dalı: ÖZEL HUKUK**

**Programı: ÖZEL HUKUK**

**Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Nihal URAL ÇINAR**

**Jüri Üyeleri: Dr. Öğr. Üyesi Özlem ACAR ÜNAL**

**Dr. Öğr. Üyesi Hande DENİZ ÇAKMAKLI**

**Mayıs 2019**

## İÇİNDEKİLER

<b>KISALTMALAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ÖZET</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>viii</b>
<b>GİRİŞ</b> .....	<b>ix</b>
<b>BİRİNCİ KISIM</b> .....	<b>1</b>
<b>GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 1) Kira Sözleşmesinin Genel Esasları</b> .....	<b>1</b>
I. Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Benzer Sözleşme Türlerinden Ayırt Edilmesi.....	1
A) Kira Sözleşmesinin Tanımı .....	1
B) Benzer Sözleşme Türlerinden Ayırt Edilmesi.....	3
1) Kullanım Ödücü (Ariyet) ve Kira Sözleşmesi.....	3
2) Tüketim Ödücü (Karz) ve Kira Sözleşmesi.....	4
3) Saklama Ödücü ve Kira Sözleşmesi.....	5
II. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	5
A) Kira Sözleşmesinin Bir Borç Sözleşmesi Olması .....	6
B) Kira Sözleşmesinin Taraflar Arasında Sürekli Bir Borç İlişkisi Doğurması .....	6
C) Kira Sözleşmesinin Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması .....	7
D) Kira Sözleşmesinin Rızaî Bir Sözleşme Olması .....	8
E) Kira Sözleşmesinin İvazlı Bir Sözleşme Olması .....	8
III. Kira Sözleşmesinin Şekli ve Geçerliliği .....	8
IV) Kira Sözleşmesinin Tarafları .....	11
A) Genel Olarak .....	11
B) Kiraya Veren .....	12
C) Kiracı .....	14
V. Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	16
A) Genel Olarak .....	16
B) Kira Sözleşmesi Taraflarının (Kiraya Veren - Kiracı) Anlaşması .....	16
C) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri .....	17
1) Kiralanan Şey .....	17
2) Bir Şeyin Kullanılmasının Belirli ya da Belirsiz Bir Süreliğine Devri .....	18
D) Kira Konusu Şeyin Karşılığında Ödenecek Bedel .....	19

<b>İKİNCİ KISIM</b> .....	<b>22</b>
<b>6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAN ÖNCE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ</b> .....	<b>22</b>
<b>§ 2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Sorununun Tarihsel Süreci ve Ortaya Çıkışı.</b>	<b>22</b>
I. Genel Olarak .....	22
II. Kira Bedelinin Sınırlanmasına İlişkin Kanun Hükümlerinin Gelişimi .....	24
III. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Döneminde Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	25
A) Genel Olarak .....	25
B) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 2. ve 3. Maddeleri Çerçevesinde Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	27
1) 1939 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedellerinin Durumu .....	27
2) Bina Vergisi Esasına Tabi Kira Bedellerinin Durumu .....	28
3) 1953 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedellerinin Durumu .....	28
4) Emsali Olmayan Taşınmaz Kira Bedellerinin Durumu.....	28
C) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Diğer Hükümleri .....	29
1) Mobilyalı Olarak Kiraya Verilen Gayrimenkulün Durumu .....	29
2) Mahrukat (Yakıt) Fiyatlarındaki Değişikliğin Kira Bedeline Yansımast.....	29
3) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedellerine İlişkin Düzenlemesine Aykırı Hareket Edilmesinin Yaptırımı.....	30
IV. Yargıtay İçtihatlarıyla Kira Bedelinin Belirlendiği Dönem.....	30
A) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un İkinci ve Üçüncü Maddelerinin Anayasa Mahkemesi Tarafından İptal Edilmesi .....	30
B) 18.11.1964 Tarih E. 2 K. 4 Karar Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı İle Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	32
1) Genel Olarak.....	32
2) Kira Bedelinin Olağan Rayice Göre Belirlenmesi Ölçütü .....	33
3) Kira Bedelinin Ekonomik Esaslar İle Hak ve Nesafet İlkesine Göre Belirlenmesi .....	35
C) 07.07.1965 Tarih E. 1965/5 K. 1965/5 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.....	36
D) 21.11.1966 Tarih E. 1966/19 K. 1966/10 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.....	37
E) 10.03.1969 Tarih E. 1969/1 K. 1969/3 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.....	38

F) 12.11.1979 Tarih E. 1979/1 K. 1979/3 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.....	39
V. Yargıtay'ın Dönemlere Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi Hususunda Uyguladığı Esaslar .....	39
A) Genel Olarak .....	39
B) Kira Bedelinin Tespitinde Toptan Eşya Fiyat Endeksindeki Artışların Kira Bedeline Yansıtılması.....	40
C) Taşınmazın Emlak Vergisine Esas Değerinin Yüzde Yedisinden Aşağı Kira Bedeli Tespitinin Yapılamayacağına Kararlaştırılması .....	41
D) Kira Bedelinin Belirlenmesinde Kiralananın Mevkii, Kullanım Tarzı ile Hak ve Nesafet İlkesinin Uygulanılması .....	42
E) Kira Bedeli Artışına Ekonomik Kriz Nedeniyle Üst Sınır Getirilmesi .....	43
F) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Geçici Madde Eklenmesi .....	44
G) 4531 Sayılı Kanunun Yürürlükten Kalkmasından Sonraki Durum .....	47
VI. 2912 Sayılı ve 3151 Sayılı Kanunlar İle Getirilen Düzenlemeler .....	48
VII. Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Diğer Ölçütler .....	49
A) İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	49
B) Kira Bedelinin Altın Ya da Yabancı Para Üzerinden Belirlenmesi .....	51
C) Birkaç Yıl Süreli Kira Sözleşmelerinde, Kira Süresi Boyunca Kira Bedellerinin Belirli Olması ya da Kira Sözleşmesi Yenilendiği Durumda Kira Bedelinin Hangi Oranda Arttırılacağına Sözleşmede Kararlaştırılmış Olması .....	53
<b>ÜÇÜNCÜ KISIM .....</b>	<b>54</b>
<b>6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRDİKTEN SONRA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....</b>	<b>54</b>
<b>§ 3. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları .....</b>	<b>54</b>
I. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Kavramı ile Uygulama Alanı .....	55
A) Genel Olarak .....	55
B) Konut Kavramı .....	56
C) Çatılı İşyeri Kavramı .....	58
II) Türk Borçlar Kanunu'nun 344. Maddesi Kapsamında Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	60
A) Genel Olarak .....	60
B) Türk Borçlar Kanunu m. 344 ' ün Özellikleri .....	63
C) Türk Borçlar Kanunu m. 344 ' ün Esasları .....	66
1) Genel Olarak.....	66

2) 7161 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile TBK m. 344 İçeriğinde Yapılan Değişiklikler .....	67
3) Kira Sözleşmesi İlk Defa Akdedilirken Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	69
4) Kira Sözleşmesinin Yenilenen Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Taraflarca Anlaşma Yapılmış Olması .....	70
a) Taraflarca Yapılan Anlaşmanın Üst Sınırı.....	70
b) Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Anlaşma İle Yapılacak Artışlar.....	74
5) Kira Sözleşmesinin Yenilenen Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Taraflarca Anlaşma Yapılmamış Olması .....	78
6) Beş Yıldan Uzun Süreli ya da Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	80
a) Genel Olarak .....	80
b) 6098 sayılı TBK döneminde Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesinde Hâkim Tarafından Ölçüt Alınacak Kriterler .....	88
(1) Emsal Kira Bedelleri.....	88
(2) Kiralananın Durumu .....	89
(3) Tüketici Fiyat Endeksindeki On iki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı .....	90
(4) Hakkaniyet .....	91
7) Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırıldığı Hallerde Kira Bedelinin Belirlenmesi .....	92
<b>DÖRDÜNCÜ KISIM .....</b>	<b>98</b>
<b>KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASI VE UYARLANMASI.....</b>	<b>98</b>
<b>§ 4. Kira Bedelinin Tespiti Davası .....</b>	<b>98</b>
I) Genel Olarak.....	98
II) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Hukuki Niteliği.....	100
III) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Konusu .....	101
IV) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Açılabilme Süresi ve Kararın Etkisi .....	102
A) Genel Olarak .....	102
B) Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Durumunda.....	104
C) Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Durumunda.....	107

<b>§ 5. Kira Bedelinin Uyarlanması .....</b>	<b>108</b>
I) Genel Olarak.....	108
II) Sözleşmenin Uyarlanmasının Hukuki Temelini Oluşturan İlkeler .....	110
A) Ahde Vefa İlkesi .....	110
B) Beklenmeyen Hal İlkesi .....	110
C) İşlem Temelinin Çökmesi İlkesi.....	111
III) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Yürürlüğe Girmeden Önce Yargıtay Kararları Doğrultusunda Kira Bedelinin Uyarlanması .....	111
IV) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Uyarlanması .....	113
A) Genel Olarak .....	113
B) Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasını Talep Edebilecek Taraflar .....	114
C) Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasının Şartları .....	115
1) Sözleşme Kurulduktan Sonra Meydana Gelen Olağanüstü Durum .....	115
2) Değişen Şartların Öngörülemezliği .....	117
3) Durum Değişikliğinin Uyarlama Talebinde Bulunan Taraftan Kaynaklanmaması.....	118
4) İfanın Beklenemezliği .....	119
5) Borcun İfa Edilmemiş ya da İfanın Aşırı Güçleşmesinden Doğan Hakların Saklı Tutularak İfa Edilmiş Olması .....	120
6) Sözleşmede ya da Kanunda Değişen Koşullara İlişkin Hüküm Bulunmaması .....	121
V) Kira Bedelinin Uyarlanması Davası ve Sonuçları .....	122
A) Genel Olarak .....	122
B) Davanın Açılma Zamanı.....	123
C) Uyarlama Kararı .....	123
D) Fesih Kararı .....	125
<b>SONUÇ.....</b>	<b>126</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>132</b>
<b>Yararlanılan İnternet Kaynakları.....</b>	<b>136</b>

## KISALTMALAR

<b>AÜHFD</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>BK</b>	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
<b>BKNZ:</b>	: Bakınız
<b>BÜHFD</b>	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>b.</b>	: Bent
<b>C.</b>	: Cilt
<b>DEÜHFD</b>	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>E.</b>	: Esas
<b>E.T</b>	: Erişim Tarihi
<b>f.</b>	: Fıkra
<b>GKHK</b>	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HMK</b>	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İBK</b>	: İçtihadı Birleştirme Kararı
<b>K.</b>	: Karar
<b>m.</b>	: madde
<b>MK</b>	: 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi
<b>MÜHFD</b>	: Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>RG</b>	: Resmi Gazete
<b>s.</b>	: sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TBBD</b>	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
<b>T.C</b>	: Türkiye Cumhuriyeti



<b>TEFE</b>	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
<b>TL</b>	: Türk Lirası
<b>TMK</b>	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TTK</b>	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>TÜFE</b>	: Tüketici Fiyat Endeksi
<b>TÜİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>ÜFE</b>	: Üretici Fiyat Endeksi
<b>vb.</b>	: ve benzeri
<b>vd.</b>	: ve diğerleri
<b>YHGK</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

## ÖZET

Kira sözleşmesi, niteliği ve ülkemizin ekonomik şartları itibariyle kişiler tarafından uygulamada en çok kullanılan sözleşme türlerinden biridir. Bu sözleşmenin kiraya veren ile kiracı olmak üzere iki tarafı bulunmakta ve her iki tarafta sözleşmeden kaynaklı olarak karşılıklı borç altına girmektedir. Buna göre kiraya verenin asli borcu bir şeyin kullanılmasını devretmekken bunun karşılığında kiracının asli borcu kira bedelinin ödenmesidir. Hukukumuzda taraflarca sözleşme ilk defa kuruluyorken kira bedelinin belirlenmesinde herhangi bir sınırlama öngörülmemiş olmasına rağmen, sözleşmenin uzayan dönemlerinde kira bedelinin nasıl belirleneceği konusunda belirli sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar dönemin ekonomik ve sosyal şartlarına göre zaman içerisinde bazen kiracı bazen ise kiraya veren lehine değişiklik göstererek günümüzdeki halini almıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kira, Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Tespiti, Uyarlama

## ABSTRACT

The rent contract is one of the most widely used types of contracts due to its use and the economic conditions of our country. This contract has two sides: the lessor and the lease holder. The sides have mutual debt as determined by the contract. Whereas the lessor's principal debt is transferring the use rights of a property, the leaseholder's main debt is the payment of the rent. Although there is no restriction in the law in determining the rent amount while the contract is being established by the two sides for the first time, certain limitations have been imposed on how to determine the rent amount in the extended periods of the contract. With changes in the economic and social conditions of the period, these limitations have changed either in favor of the leaseholder or the lessor, and the contract as we use it in the present day has been shaped as such.

**Keywords:** Rent, Rent Contract, Rent Price, Determination, Adaptation.

## GİRİŞ

Kullandırma ve yararlandırma amacı güden sözleşmelerin başında gelen kira sözleşmeleri, kiraya veren tarafından bir şeyin kullanılmasını veyahut kullanımı ile birlikte ondan yararlanılmasını bir süreliğine kiracıya devretmeyi bunun karşılığında ise kiracının kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi taahhüt ettiği bir sözleşme türüdür. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde Adi kira ile Hâsılat kirası olarak yalnızca iki ayırım altında düzenlenen kira sözleşmeleri, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünde Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ve Ürün Kirası olmak suretiyle üç ayırım altında düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiraları, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda yer almayan bir düzenleme olup ilk defa 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda bir ayırım altında düzenlenerek Türk Hukuk literatürüne kazandırılmıştır. Kira sözleşmeleri türleri içerisinde mahiyeti gereği uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmelerden biri olan konut ve çatılı işyeri kiralarının konusunu insanların korunma ve barınma gibi temel ihtiyaçlarını karşıladıkları konutlar ile kazanç elde etmek amacıyla bir takım ticari, sınaî ya da mesleki faaliyetlerini sürdürdükleri çatılı işyerleri oluşturmaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kirasının taraflarını oluşturan kiraya veren ile kiracı arasında uygulamada en çok kira bedeli unsuru üzerinde anlaşmazlık çıkmaktadır. Bu durumun temel nedeni ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin genellikle uzun süreli akdediliyor olmasına karşın hukukumuzda kiraya verene, kira bedelini tek taraflı olarak arttırma imkânının ve kira sözleşmesi akdedildiği tarihten itibaren ilk on yıl boyunca özel haller dışında sözleşmeyi feshetme hakkının tanınmamış olmasıdır. Bununla birlikte sürekli gelişen ve değişen ekonomik koşullar nedeniyle kira bedellerinin sürekli olarak aynı kalamayacağı gerçeği karşısında kira sözleşmelerinin yenilenen dönemlerinde kira bedellerine ne olacağına ilişkin bir düzenlemenin bulunmaması sebebiyle yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin tespiti sorunu ortaya çıkmıştır.

Hukukumuzda dönemin ekonomik ve sosyal şartlarına göre kira bedelinin belirlenmesine ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Bu hususta kira sözleşmesinin zayıf tarafı olarak kabul edilen kiracıyı muhafaza etmek amacıyla 1955 yılında yürürlüğe giren Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile kira bedelindeki artış oranlarını sınırlandıran hükümler getirilmiştir. Daha sonra ise Anayasa

Mahkemesinin 1963 yılında verdiği bir kararla bahsi geçen hükümler iptal edilmiş ve bu nedenle hukuk sistemimizde kira bedelinin belirlenmesine dair bir kanun boşluğu meydana gelmiştir. Bu boşluk 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na kadar çeşitli Yargıtay içtihatlar ile doldurulmaya çalışılmıştır.

Çalışmam dört kısımdan oluşmakta olup amacı, kira sözleşmelerine ilişkin uygulamada en çok karşılaşılan problemlerden biri olan kira bedelinin belirlenmesi konusunun ortaya çıktığı tarihten günümüze kadar olan süreçlerinin incelenmesidir.

Birinci kısımda, konunun daha iyi kavranabilmesi amacıyla kira sözleşmesinin tanımı ve benzer sözleşme türlerinden ayırt edilmesi, hukuki niteliği, şekli ile geçerliliği, tarafları ve unsurları incelenmiştir.

İkinci kısımda kira bedelinin belirlenmesi sorununun tarihsel süreci ve ortaya çıkışı irdelenmiştir. Bu hususta, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da bulunan kira bedelinin artırılmasını sınırlandıran hükümler ile bunların Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesinden sonra Yargıtay'ın yayımladığı İçtihadı Birleştirme Kararları ile bu konuya ilişkin kanun boşluğunun nasıl doldurulmaya çalışıldığı ayrıntılı olarak incelenmiştir.

nc kısımda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili olarak getirilen yeni düzenlemeler incelenmiştir. Bu kısımda önce konut ve çatılı işyeri kiralarının tanımlamaları verilmiş ve uygulama alanının kapsamı belirtilmiş, daha sonra ise Türk Borçlar Kanunu m. 344 kapsamında kira bedelinin belirlenmesi konusu ayrıntılı bir biçimde ele alınmıştır.

Dördüncü kısımda, kira bedelinin tespiti davası ve uyarlanması ele alınmıştır. Bu hususta öncelikle kira bedelinin tespiti davasının hukuki niteliği, konusu ve davanın açılabilme süresi ile kararın etkisi incelenmiştir. Daha sonra ise uyarlamanın temel ilkeleri belirtilmiş ve 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde Yargıtay İçtihatları ile sözleşmenin uyarlanması hususu incelenmiştir. Bununla birlikte Türk Borçlar Kanunu m. 138 ' de hüküm altına alınan aşırı ifa güçlüğü düzenlemesinin koşullarının kira sözleşmesinde görünüm halleri incelenmiştir. Son olarak bu kısımda kira bedelinin uyarlanması davası ile sonuçları ayrıntılı olarak incelenmiştir.

## BİRİNCİ KISIM

### GENEL BİLGİLER

#### § 1) Kira Sözleşmesinin Genel Esasları

##### I. Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Benzer Sözleşme Türlerinden Ayırt Edilmesi

###### A) Kira Sözleşmesinin Tanımı

Taşınır ya da taşınmaz bir şeyin değeri, onun kullanılması ve ondan yararlanılması ile ölçülebilmektedir. Kullanılan ya da yararlanan şeyin kişinin kendisine ait olması durumunda, şey üzerinde meydana gelebilecek zararın yine kişinin kendisini etkileyecek olması nedeniyle sonucuna da kendisinin katlanması gerekecektir. Ancak kullanılan taşınır ya da taşınmaz şeyin bir başkasına ait olması durumunda şey üzerinde meydana gelebilecek zarardan ya da anlaşmazlıktan dolayı taraflar arasında uyuşmazlık çıkması kaçınılmaz hale gelecektir. Bu sebeple; başkasına ait taşınır ya da taşınmaz bir şeyin belirli ya da belirsiz bir süreliğine ve bir bedel karşılığında kullanılması halinde taraflar arasında ortaya çıkması muhtemel uyuşmazlıkların çözümü açısından bu konuda hukuksal bir düzenlemeye gidilmesi zorunlu görüldüğü için hem mülga hem de yürürlükte bulunan Türk Borçlar Kanununda, özel borç ilişkileri çerçevesinde bir anlaşma çeşidi olarak ‘‘ Kira Sözleşmesi ‘‘ düzenlenmiştir<sup>1</sup>.

Kullanma ve yararlanma haklarının devredilmesini amaçlayan sözleşmelerin başında yer alan kira sözleşmesi, hem kiraya veren hem de kiracı yönünden borç doğuran bir sözleşme olup; kiraya veren tarafından kiralanan şeyi belirli olan ya da olmayan bir süre için kullanmak ya da kullanmakla birlikte ondan yararlanmak amacıyla kiracıya bıraktığı ve bunun karşılığı olarak kiracının da, kiraya verene bir bedel ödemekle yükümlü olduğu sözleşmedir<sup>2</sup>. Görüldüğü üzere kira sözleşmesi, mülkiyet hakkının devrini değil, yalnızca kullanımının veyahut yararlanmanın geçici olarak başkasına devredilmesini öngören sözleşmelerdendir<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> **AYDEMİR**, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, 2016, s.17.

<sup>2</sup> **GÜNAY**, Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Ankara, 2017 s.11; **ACAR**, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326), 2016, s. 64.

<sup>3</sup> **ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2017, s. 184; **ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları 11. Baskı, Ankara, 2018, s. 256; **SEROZAN**, Rona/ **ÖZ**, Turgut/ **ACAR**, Faruk/ **GÖKYAYLA**, Emre/ **DEVELİOĞLU**, H. Murat, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Cilt – 2 Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 2018, s.1577; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, 2017, s. 312.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun<sup>4</sup> 299. maddesinde kira sözleşmeleri, *“Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeye üstlendiği sözleşmedir.”* şeklinde tanımlanmıştır.

Kira sözleşmelerine ilişkin ilgili düzenlemede mülga 818 sayılı Türk Borçlar Kanunu'ndan<sup>5</sup> farklı olarak<sup>6</sup> kanun koyucunun geniş anlamda bir kira tanımına yer verdiği bir başka ifadeyle tanımın hem genel kapsamda adi kira sözleşmesini hem de özel olarak hâsılat kirasını kapsadığı görülmektedir<sup>7</sup>. Yapılan bu tanım ile kira sözleşmelerinde, kullandırmayla birlikte *“...yararlanılmasını kiracıya bırakmayı...”* ifadesinden de anlaşılacağı üzere yararlandırmanın da kiraya verenin asli bir yükümlülüğü olduğu açıkça kabul edildiği görülmektedir<sup>8</sup>. İlgili maddenin gerekçesinde de kira sözleşmesinin bütün kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlandığı ifade edilmiştir.

Öğretide kanun koyucunun hem adi hem de hâsılat kira sözleşmesini kapsayacak biçimde geniş anlamda bir tanıma yer vermesi bazı yazarlar tarafından eleştirilmiştir<sup>9</sup>. Şöyle ki; adi kiralardan konusunu ancak maddi varlığa sahip bir taşınır ya da taşınmaz oluşturabiliyorken, hâsılat kirasının konusunu ürün getiren bir taşınır ya da taşınmaz ile birlikte bir hak veya ticari bir işletme de oluşturabilmektedir<sup>10</sup>. Bu hususta niteliği gereği haklar ile ticari işletmelerin adi kira sözleşmesine konu olamayacağı oldukça açıktır. Bu nedenle kanun koyucunun kira sözleşmesi tanımı yaparken ürün kirası kapsamında yer alan hakları ve ticari işletmeleri gözden kaçırarak eksik bir tanıma yer verdiği görülmektedir<sup>11</sup>.

<sup>4</sup> Resmi Gazete, T.04.02.2011, S.27836.

<sup>5</sup> Bundan sonra eBK olarak anılacaktır.

<sup>6</sup> 818 sayılı eBK döneminde kira sözleşmesinin tanımının yapıldığı 248. maddede, kiraya verenin yalnızca kullandırma borcundan kaynaklı yükümlülüğünden bahsedilmiş dolayısıyla sadece adi (olağan) kira sözleşmesinin tanımının yapıldığı görülmüştür.

<sup>7</sup> YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 12. Baskı, İstanbul, 2013, s.205; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3. Bası, Cilt-I, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s.225.

<sup>8</sup> URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, s.5.

<sup>9</sup> GÜMÜŞ, s. 225; URAL ÇINAR, s. 5; ARAL/AYRANCI, s. 256.

<sup>10</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 184.

<sup>11</sup> KAYNAR, Muhammet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul, 2014, s.3; URAL ÇINAR, s.5; ARAL/AYRANCI, s. 253.

Kaldı ki kanun koyucu, 6098 sayılı TBK'ın kira sözleşmelerine haiz dördüncü bölüm, üçüncü ayırımında m. 357 ile m. 378 arasında hâsılat kirasına ilişkin özel bir düzenlemeye daha yer vermiş ve 357. maddesinde yalnızca hâsılat kirasına yönelik içeriğinde yukarıda bahsi geçen hakları da barındıran eksiksiz bir tanım yapmıştır. Bu hususta kira sözleşmesinin tanımlandığı TBK m. 299' da, hâsılat kirasının konusunu teşkil eden unsurların eksik verilmiş olması karşısında, TBK m. 357' de hâsılat kirasına yönelik yeniden ve bu kez eksiksiz bir tanımın yapılmış olması, kanun koyucunun ürün kirasına ilişkin TBK m. 299' da tüm unsurları içeriğinde barındırmayan eksik bir tanıma yer verdiğini ve TBK m. 357 ' de hâsılat kirasını tekrar tanımlayarak tekerrüre düştüğünü açıkça göstermektedir.

## **B) Benzer Sözleşme Türlerinden Ayırt Edilmesi**

### **1) Kullanım Ödücü (Ariyet) ve Kira Sözleşmesi**

Kullanım ödücü, ödünç verenin taşınır ya da taşınmaz bir şeyin kullanılmasını bir süreliğine karşılıksız olarak ödünç alana bırakmayı üstlendiği sözleşmedir<sup>12</sup>. Kullanım ödücü sözleşmesi, kullanma yetkisinin karşı tarafa bırakıldığı sözleşmelerden olduğu için aslında bu yönüyle kira sözleşmesiyle benzeşmektedir.

Ancak, kullanım ödücü sözleşmelerinde ödünç alan, kendisine verilen kullanma yetkisi karşılığında bir bedel ödeme borcu altına girmediği için kullanım ödücü ivazsız bir sözleşmedir<sup>13</sup>. Örneğin, bir bilgisayarın, otomobilin ya da bir konutun kullanımının bedelsiz olarak belli bir süre karşılığında bir başkasına bırakılması kullanım ödücü ilişkisini doğuracaktır<sup>14</sup>.

Buna karşın kira sözleşmesi daima ivazlı bir sözleşmedir<sup>15</sup>. Kullanım amacıyla bir şeyin ödünç verilmesi durumunda, ödünç verilen şey karşılığında bir bedel kararlaştırılmış ise bu durumda artık kullanım ödücü değil, kira sözleşmesi söz konusu olacaktır.

---

<sup>12</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 357.

<sup>13</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 358-359; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s.1581; AYDEMİR, s.20; ARAL/AYRANCI, s. 258; ACAR, s. 42-43.

<sup>14</sup> AYDEMİR, s. 20

<sup>15</sup> EREN, s. 315.

Bununla birlikte bir şeyin herhangi bir özel amaca tabi olmaksızın yalnızca kullanım amacıyla ödünç verilmiş olması durumunda; ödünç veren, dilediği zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sonlandırarak ödünç verdiği şeyin iadesini isteyebilecektir. Fakat kira sözleşmelerinde kiraya verenin sözleşmeyi dilediği zaman sona erdirmesi mümkün olmayacaktır. Çünkü kiraya veren, sözleşme türü, hükümleri ve süresiyle doğrudan bağlı ve sorumludur.

## 2) Tüketim Öduncü (Karz) ve Kira Sözleşmesi

Tüketim öduncü, ödünç verilen şeyi tüketmek suretiyle kullanım yetkisinin ödünç alana bırakıldığı bir sözleşme türüdür. Tüketilebilen örneğin; mısır, arpa, buğday gibi misli şeyler ya da bir miktar paranın ödünç verilmesi ve sözleşme sona erdiğinde ödünç alanın ödünç konusu olan şeyi aynı nitelikte ve miktarda iade etmeyi üstlenmesi söz konusudur<sup>16</sup>.

Tüketim öduncünde, sözleşmenin niteliği gereği ödünç alınan şeyin mülkiyet hakkı ödünç alana geçmektedir buna karşılık kira sözleşmelerinde kiralanan şeyin mülkiyet hakkı hiçbir zaman kiracıya geçmemektedir. Çünkü kiracının, kiralanan şeyin maliki olması mümkün değildir<sup>17</sup>. Bu hususta da görüldüğü üzere tüketim öduncü, ödünç alana ödünç alınan şey üzerinde mülkiyet hakkının devriyle aynı bir hak sağlıyorken, kira sözleşmelerinde kiracı, kiralanan şey üzerinde kullanım hakkından kaynaklı olarak ancak şahsi bir hakka sahip olabilmektedir.

Kira sözleşmelerinin en belirgin özelliği, kiralanan şeyin tüketilmeden ve ana yapısı değiştirilmeden kira süresi sona erdiğinde kiraya verene geri verilmesi; bu kullanım ve yararlanmaya karşılık ise kiracının da bir bedel ödemesidir. Bu yüzden tüketilecek şeylerin kiraya konu olması mümkün değildir<sup>18</sup>. Elektrik, doğalgaz gibi tüketilen şeylerin ise kira sözleşmesine değil ancak satım sözleşmesine konu olması mümkündür<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 366; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s.1582; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 385; ACAR, s. 47-48.

<sup>17</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s.1582.

<sup>18</sup> TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri Cilt I/2, İstanbul, 2008, s.286; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.183.

<sup>19</sup> AYDEMİR, s.17.



### 3) Saklama Ödücü ve Kira Sözleşmesi

Saklama Sözleşmesi, ödünç konusunu teşkil eden taşınır bir malın bir süre muhafaza edilmesine yönelik bir sözleşmedir. Bu sözleşmelerde kural olarak saklamak için ödünç alanın, şeyi kullanma ve ondan yararlanma yetkisi bulunmamaktadır. Buna karşılık, kira sözleşmelerinde kiracı, kira konusu şeyi kullanma ve ondan yararlanma yetkisine sahiptir. Daha evvelde bahsedildiği üzere kira sözleşmelerinin daima ivazlı bir sözleşme olması karşısında, saklama sözleşmeleri her ne kadar ivazsız sözleşmelerden olsa da, sözleşme içeriğinde açıkça öngörüldüğü ya da durum ve koşulların gerektirdiği takdirde, saklayanın ücret talep etmesi mümkün olabilecektir<sup>20</sup>.

Saklama sözleşmelerinde aslen şu ayrıma dikkat etmek gerekir. Örneğin, banka vb. yerlerde ki kasaların kullanımı saklama sözleşmesi değil yalnızca kira sözleşmesi niteliğindedir. Çünkü belirli bir kasa, depo ya da vb. şeyin kiralanarak içine saklanmak istenen şeylerin konulması kira sözleşmesi niteliğindedir. Buna karşın, bir şeyin saklayıcıya teslim edilerek, o malın saklayanın arzu ettiği bir yerde ve şekilde muhafaza altına alınmaya başlanması durumunda artık bir saklama sözleşmesinden söz edilmesi mümkün olacaktır<sup>21</sup>. Örneğin, depo işiyle ilgilenen kişilere şeyin teslim edilmesi ve bu kimselerin saklamak amacıyla teslim aldıkları malı kendilerinin belirledikleri bir depo alanına koyarak muhafaza etmeleri kira değil, saklama sözleşmesidir<sup>22</sup>. Görüldüğü üzere, saklama sözleşmelerinde, malın zilyetliği<sup>23</sup> doğrudan saklayana geçmektedir.

## II. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi, hukuki niteliği neticesinde tam iki yana borç yükleyen, rızaî, ivazlı, belirli ya da belirsiz süreyle yapıldığı için sözleşme süresi boyunca taraflar arasında sürekli olarak borç ilişkisi meydana getiren bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin bu niteliklerini kısaca incelemekte yarar vardır.

<sup>20</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1583.

<sup>21</sup> ACAR, s. 58.

<sup>22</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1583.

<sup>23</sup> Zilyetlik: Bir eşya üzerinde iradi bir biçimde hâkimiyetin kazanılması ile meydana gelen ve bu hâkimiyetin iradi olarak terk edilmesine, başkalarının gaspına ya da başka nedenler ile sonlanmasına kadar süren hukuki bir durum ve kavramdır. BKNZ: OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 15. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2012, s.53-57.

### **A) Kira Sözleşmesinin Bir Borç Sözleşmesi Olması**

TBK m. 299 ‘ da yapılan tanımdan da anlaşılacağı üzere her şeyden evvel kira sözleşmesi bir borç sözleşmesidir. Borç doğuran sözleşmeler, sözleşmenin tarafları arasında bir borç ilişkisi meydana getirdiği ve kira sözleşmesi de niteliği gereği bu sözleşmelerden olduğu için sözleşmenin her iki tarafını oluşturan kiraya veren ve kiracı için sözleşmeden kaynaklı olarak bir borç doğmaktadır. Bu hususta taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinden kaynaklı olarak kiraya verenin borcu, kiralananın kullanımını ve ondan yararlanılmasını belirli ya da belirsiz bir süreliğine kiracıya devretme borcuyken, karşı edimi olarak kiracının borcu kira bedelini<sup>24</sup> ödeme borcudur.

Kira sözleşmesiyle kiracının kiralanan şeyi kullanma hakkı bir şahsi hak niteliğindedir, bu nedenle kiracıya aynî hak<sup>25</sup> kazandırması mümkün değildir<sup>26</sup>. Fakat bu hakkın tapu siciline şerh ettirmek suretiyle kuvvetlendirilmesi her zaman mümkündür<sup>27</sup>. Bu hakkın tapuya şerh edilerek kuvvetlendirilmesi özellikle kiralananın el değiştirmesi durumunda önem arz edecek ve kiracı, kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralanan şeyi kullanma hakkını yeni malik ya da maliklere karşıda ileri sürebilecektir. Tapuya şerhin sağladığı güvence ise en fazla on yıldır.

### **B) Kira Sözleşmesinin Taraflar Arasında Sürekli Bir Borç İlişkisi Doğurması**

Belirli ya da belirsiz süreyle yapılan kira sözleşmeleri taraflar arasında sürekli bir borç ilişkisi doğurmaktadır. Bu nedenle kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Taraflar arasında sürekli borç ilişkisinin bulunmasını sağlayan temel unsur ise kiraya verenin, kiralanan şeyi sözleşme süresi boyunca kiracıya kullandırma ve aynı zamanda sözleşme içeriğinde kararlaştırılan şekilde

<sup>24</sup> eBK döneminde kiracının asli edimini ifade etmek üzere kullanılan ‘‘ ücret ‘‘ terimi yerine, TBK ile getirilen yeni düzenleme ile kanun koyucu tarafından ‘‘ kira bedeli ‘‘ teriminin kullanılması uygun görülmüştür.

<sup>25</sup> Aynî Hak: Kişiye, bir mal üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan ve bu sebeple herkese karşı ileri sürülebilen haktır. BKNZ: OĞUZMAN/BARLAS, Medeni Hukuk, Vedat Kitapçılık 18. Bası, İstanbul, 2012 s. 146; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 4-9.

<sup>26</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s.1577.

<sup>27</sup> KAYNAR, s.4; URAL ÇINAR, s.9; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.207; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 209.

kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu oluşturmaktadır<sup>28</sup>. Kiracının, kira bedelini çoğu sefer dönemli edimlere bağlı olarak ödeme borcu altına girmesi ise sürekli borç ilişkisini ortaya çıkaran unsurlardan değildir.

Kira sözleşmesinin, belirli süreli kira sözleşmesi ve belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak ikiye ayrılması mümkündür. Belirli süreli kira sözleşmelerinde, taraflar arasında serbestçe tayin edilen sürenin dolması ile kira sözleşmesi herhangi bir bildirimde bulunmaya gerek duyulmaksızın kendiliğinden sona erecektir. Buna karşın, taraflarca belirli bir süreye bağlanmamış kira sözleşmeleri, kanunen belirsiz süreli kira sözleşmesi sayılacaktır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi, bu konuda taraflarca TBK m. 238 – 330 hükümleri arasında öngörölmüş fesih ihbar sürelerine riayet edilerek gerçekleştirilebilecektir<sup>29</sup>. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise adi kira sözleşmesinden farklı olarak, kiraya verenin sözleşmeyi sonlandırma imkânı gerek belirli gerekse belirsiz süreli kira sözleşmelerinde oldukça sınırlandırılmış ve özel hükümlere tabi tutulmuştur.

### **C) Kira Sözleşmesinin Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması**

Bir sözleşme ilişkisinde, tarafların her ikisinin de borç altına girmesi durumunda tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme söz konusu olacaktır. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflar sözleşmeden kaynaklı edimlerini karşılıklı olarak değiştirmektedir.

Bu bağlamda kira sözleşmesi de niteliği gereği, tam iki tarafa borç yükleyen (synallagmatique) bir sözleşmedir. Buna göre, kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklı olarak borç altına girdiği edim, bir şeyin kullanılmasını devretme borcuyken, kiracının bu borç karşılığında üstlendiği edim kira bedelini ödeme borcu oluşturmaktadır. Kiraya veren ile kiracının karşılıklı olarak üstlendikleri bu edimler aslen birbirinin sebep ve karşılığını oluşturmaktadır<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> URAL ÇINAR, s.10; EREN, s. 312; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1578.

<sup>29</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s.1579.

<sup>30</sup> EREN, s. 312.

#### **D) Kira Sözleşmesinin Rızâî Bir Sözleşme Olması**

Kira sözleşmesi, rızâî bir sözleşmedir. Bu nedenle sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların sözleşmenin konusu ve bedeli hususunda anlaşması yeterlidir<sup>31</sup>. Sözleşmenin kurulabilmesi adına ayrıca kiralanan şeyin kiracıya teslim edilmesi şartı aranmamaktadır. Çünkü kiralanan şeyin teslimi, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiraya verenin yerine getirmekte zorunda olduğu sözleşmeden kaynaklı bir borç olup, bu konu tamamen borcun ifa edilmesi ile ilgilidir<sup>32</sup>.

#### **E) Kira Sözleşmesinin İvazlı Bir Sözleşme Olması**

Kira sözleşmesi, ivazlı bir sözleşmedir. Kiraya verenin kullanma veya kullanmayla birlikte yararlanma haklarını devretmeyi üstlenmesine karşılık kiracı, kiraya veren ile aralarında kararlaştırdıkları kira bedelini ödeme borcu altına girmektedir. Bu hususta kira bedeli sözleşmenin asli unsurlarından biri olduğu için belirli veya belirlenebilir nitelikte olması gerekmektedir<sup>33</sup>. Kira bedelinin belirli ya da belirlenebilir olması konusu öğretilerde tartışmalı olup bu konuya ileride yeri geldiğinde değinilecektir.

### **III. Kira Sözleşmesinin Şekli ve Geçerliliği**

6098 sayılı TBK ‘ da, özel olarak öngörölmüş kira sözleşmesinin şekline ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Öyle ki, kanun koyucu kira sözleşmesinin kurulması ve geçerliliği açısından açıkça bir şekil şartı öngörmemiştir. Bu sayede TBK m. 12/I<sup>34</sup> uyarınca kira sözleşmesinin geçerliliğinin herhangi bir şekil şartına tabi olmadığı söylenebilecektir. Bir başka ifadeyle kira sözleşmelerinde sözleşme serbestîsi prensibi geçerlidir. Bu bağlamda kira sözleşmeleri, açık veya örtülü irade beyanlarına bağlı olarak kanun koyucunun TBK m. 27’ de öngördüğü sınırlar çerçevesinde herhangi bir şekle tabi olmaksızın kurulabilecektir.

<sup>31</sup> URAL ÇINAR, s.7; KAYNAR, s.4; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.206.

<sup>32</sup> EREN, s.312; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 209; ARAL/AYRANCI, s. 256.

<sup>33</sup> EREN, s. 313.

<sup>34</sup> TBK m. 12/I ‘ e göre, ‘ ‘ Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörölmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. ‘ ‘

Kira sözleşmesinin tarafları, aralarında akdedecekleri kira sözleşmesinin içeriğini özgür iradeleri ile serbestçe belirleyebileceklerinden, kira sözleşmesini sözlü olarak akdedebilecekleri gibi yazılı ve hatta resmi şekle göre de akdedebilmeleri mümkün olacaktır<sup>35</sup>.

Taraflar arasında sözlü şekilde kurulacak kira sözleşmesiyle ilgili ilerde meydana gelebilecek muhtemel uyuşmazlıklarda her ne kadar ispat güçlüğü ile karşılaşılacak olsa da TBK m. 12/I gereğince taraflar sözleşme serbestisi çerçevesinde kira sözleşmelerini sözlü şekilde kurabileceklerdir<sup>36</sup>.

Uygulamada ise taraflar kira sözleşmelerini genel olarak yazılı şekilde yapmaktadır. Bu konuda daha çok Maliye Bakanlığı tarafından örnek olarak yayımlanmış olan Kira Kontratosu (Kira Sözleşmesi) gibi formüler sözleşme nüshalarının<sup>37</sup> matbu halde satıldığı kırtasiye gibi yerlerden temin edilerek kullanıldığı görülmektedir<sup>38</sup>.

Kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması da taraflar için bir geçerlilik şartı değildir ancak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun<sup>39</sup> hukuki işlemlerin ispat şekline ilişkin öngördüğü hükümler çerçevesinde kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması tarafları hukuki açıdan güvence altına almaktadır. Şöyle ki; HMK m. 200/I uyarınca konusu 2.500 TL' nin (2019 itibariyle senet ile ispat zorunluluğu için öngörülen bu sınırlama 3.660 TL ' dir.) üzerindeki hukuki işlemlerin senetle ispat edilmesi zorunludur.

Bu hususta bir hukuki işlem olan kira sözleşmesinin de yapıldığı zamanda ki miktar ya da değeri HMK m. 200/I ' de öngörülen parasal sınırı şayet aşıyorsa muhtemel bir uyuşmazlıkta kural olarak senet ile ispat edilmesi gerekecektir. Bir başka ifadeyle, yıllık kira bedeli 2019 yılı itibariyle 3.660 TL' nin üstünde olan kira

<sup>35</sup> EREN, s. 323; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 109.

<sup>36</sup> Yargıtay 1. HD, 25.03.2013, E. 2013/2533, K. 2013/4143, “ ...özel kanun maddeleri ayrık kalmak şartı ile taşınır ve taşınmaz mallarla ilgili kira sözleşmelerinin geçerliliği şekil şartına tabii değildir. Kira sözleşmeleri yazılı ya da sözlü olarak kurulabileceği gibi zımni olarak da akdedilebilir... ” www.kazanci.com.tr

<sup>37</sup> Kira Kontratosu gibi basılmış formüler sözleşmeler, bir tarafça kira sözleşmesi yapılırken ileri ki zamanlarda çok sayıda benzer sözleşmelerde kullanmak maksadıyla önceden hazırlanıp karşı tarafa sunulan sözleşme şartları olmadığı için genel işlem şartlarından sayılmayacaklardır. BKNZ: EREN, s. 323.

<sup>38</sup> URAL ÇINAR, s.35; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 207; EREN, s. 323.

<sup>39</sup> Resmi Gazete, T.04.02.2011, S.27836.

sözleşmesinin HMK m. 200/I hükmü gereğince tanık delili ile ispat edilmesi mümkün olmayacaktır<sup>40</sup>.

Kira sözleşmesinin noterde resmi şekilde akdedilmesi de her zaman mümkündür. Bu takdirde 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre noterin düzenleme şeklinde hazırladığı kira sözleşmesinin huzurunda taraflar arasında akdedilmesi kira sözleşmesinin resmi şekilde kurulduğunu gösterecektir<sup>41</sup>. Bu hususta noter huzurunda akdedilen kira sözleşmesi ile taraflar arasında ileride ortaya çıkması muhtemel birçok uyuşmazlığında önüne geçilmiş olunacaktır. Şöyle ki; taraflardan birinin imzaya itiraz etmesi, taraflar arasında sözleşmede kararlaştırılmış hususların belirlenememesi hatta sözleşmenin kaybolması durumunda bile noter huzurunda akdedilen sözleşme taraflar açısından tam bir güvence oluşturacaktır<sup>42</sup>.

Yukarıda da izah edildiği üzere kira sözleşmesinin geçerliliği her ne kadar şekil şartına tabi tutulmamış olmasa da bazı kanunlarda geçerliliği için özel şekil şartı aranmaktadır. Şöyle ki; Devlet İhale Kanunu m. 57/I kapsamında kamu tüzel kişilerine haiz taşınmaz kira sözleşmelerinin geçerliliği yazılı şekilde yapılması ve noterlikçe tescil edilmesine bağlanmıştır<sup>43</sup>. Yine Türk Sivil Havacılık Kanunu kapsamında hava araçlarına ilişkin kira sözleşmelerinin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlanmıştır<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> Yargıtay 6. HD, 5.3.2015, E. 2014/6571, K. 2015/230, ‘‘ ...Kural gereği kira ilişkisinin varlığı ile şartlarını davacının, kira bedelinin ödenmesininse davalı-kiracı tarafından kanıtlanması gerekmektedir. Ayrıca HMK m. 200 uyarınca kira akdinin meblağına göre davacı ileriye sürdüğü iddiasını yazılı delil ile ispat etmelidir. ’’; Benzer yönde, Yargıtay 6. HD, E. 4.3.2015, 2015/1938, K. 2015/2192, ‘‘ ...Davalı H.. K..’nin temyiz itirazına gelince; Kira ilişkisinin ispat külfeti davacıya aittir. Duruşmaya katılmayan ve cevap vermeyen davalı H..’nin kira ilişkisini inkar ettiğinin kabulü gerekir. Nitekim temyiz aşamasında da kira ilişkisi inkâr edilmektedir. Bu durumda davacının, adı geçen davalının kiracısı olduğunu yasal delillerle ispatlaması gerekir. Bu hususun kanıtlanması da HMK.’ nun 200. maddesindeki ispat kuralına tabidir. ’’. www.kazanci.com.tr

<sup>41</sup> Yargıtay 3. HD, 03.04.2017, E. 2015/18284, K. 2017/4406, ‘‘ ...Davacı vekili, müvekkili şirketlerinin A.. ilçesi, K.. kasabası, T.. köyü 1 parselde kayıtlı taşınmazın 1.900 m<sup>2</sup>lik kısmında ve yine K.. kasabası Merkez mahallesi 276 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazda 21.11.2013 tarihli noter aracılığıyla yapılmış olan kira sözleşmeleriyle kiracı olduğunu... ’’.

<sup>42</sup> OY, Osman/ KETENCİ, Dila, Kiraya Veren-Kiracı İlişkileri, Beta Yayınları, İstanbul, 2018, s. 7.

<sup>43</sup> URAL ÇINAR, s. 37; AYDEMİR, s. 67; EREN, s. 324; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 210.

<sup>44</sup> EREN, s. 324; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 210.

## IV) Kira Sözleşmesinin Tarafları

### A) Genel Olarak

Kanun koyucunun tüm kira türlerini kapsar nitelikte TBK m. 299 ' da yaptığı tanımdan da açıkça anlaşılacağı üzere asli olarak kira sözleşmesinin iki tarafı bulunmaktadır. İşte kira sözleşmesini meydana getiren bu iki taraftan biri kiraya veren diğeri ise kiracıdır. Bahsi geçen her iki tarafında gerçek veya tüzel kişi olması<sup>45</sup> hak ile yükümlülükler açısından farklılık arz etmeyecektir.

Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan, hukuk düzenine uygun olarak kurulabilmesi için hem kiraya verenin hem de kiracının fiil ehliyetine<sup>46</sup> sahip olması gerekmektedir. Bu hususta bir kimse ayırt etme gücüne haizse, kanunen erginse ve kısıtlanmamışsa tam ehliyetli sayılacak ve kendi özgür iradesi ile her zaman kira sözleşmesinin tarafı olabilecektir. Ancak bir kişi, kanunen ergin olmamışsa ya da ergin olmasına rağmen TMK m. 405 ile m. 408 arasında kanun koyucu tarafından öngörülen kısıtlılık hallerinden bir veya birkaçının var olması sebebiyle sulh hukuk hâkimliği tarafından kısıtlanmışsa bu durumda ayırt etme gücüne haiz olsa dahi kira sözleşmesinde taraf sıfatını kazanabilmesi için yasal temsilcisinin hukuki işleme katılması gerekecektir. Ayrıca TMK m. 462/b.6 uyarınca sınırlı ehliyetsiz<sup>47</sup> bir kimsenin, bir yıl ya da daha uzun süreli ürün ve üç yıl ya da daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapabilmesi için yasal temsilcisinin işleme katılmasının yanında vesayet makamının da izninin alınması gerekmektedir<sup>48</sup>. Son olarak, ayırt etme gücünden yoksun kişiler hiçbir surette kendi eylemleri ile kira sözleşmesi akdedemeyeceklerdir.

---

<sup>45</sup> Hukuki anlamda kişi, haklara sahip olabilen ve borç altına girebilen varlıkları ifade eder. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu Kapsamında kişiler, gerçek ve tüzel kişi olmak suretiyle iki türe ayrılmaktadır. Gerçek kişi denince bundan insanları anlamak gerekir. Tüzel kişilik ise, kendilerine kişilik tanınmış, belirli nitelikleri olan, belli bir amaca yönelmiş insan veyahut mal topluluklarıdır. Daha fazla bilgi için BKNZ: **HELVACI**, Serap, Gerçek Kişiler, 4. Bası Legal Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 19-21.

<sup>46</sup> Fiil Ehliyeti: Kişinin kendi eylemleri ile hak elde edebilme ve borç altına girebilme yeteneğidir. Bu hak, borçlar ile haklar üzerinde değişiklikte bulunabilmeyi, onları sonlandırabilmeyi, onları terk edebilmeyi ya da onları bir başkasına devretmeyi de kapsamaktadır. BKNZ: **HELVACI**, s. 47-49.

<sup>47</sup> Sınırlı Ehliyetsiz: Ayırt etme gücüne haiz küçüklerle ayırt etme gücüne sahip kısıtlıları ifade eder. BKNZ: **HELVACI**, s. 74.

<sup>48</sup> **ARAL/AYRANCI**, s 261; **GÜMÜŞ**, s. 234.

## B) Kiraya Veren

Kiraya veren, kira sözleşmesinde kiralanan şeyin kullanımını veya kullanımıyla birlikte ondan yararlanılmasını karşı tarafa bırakmayı borçlanan ve dolayısıyla üstlenen kişidir. Yukarıda da bahsedildiği üzere fiil ehliyetine sahip gerçek ya da tüzel kişi kiraya veren sıfatı ile sözleşmeyi akdedebilecektir.

Kiraya veren sıfatına haiz kişi, kiralanan şeyin maliki ise<sup>49</sup> bu durumda tabii olarak kiralanan şey üzerinde dilediği gibi kira sözleşmesi yapabilme hakkına sahiptir. Ancak durumun niteliği gereği yanıt aranması gereken soru, kira konusu şeyin kiralabilmesi için kiraya verenin mutlaka malik sıfatına haiz olmasına gerek olup olmadığıdır. Bu hususta kira sözleşmesi borç doğuran ve rızâi bir sözleşme olduğu için kiralanan üzerinde tasarrufta bulunma yetkisi olmayan kişide başkasının malını kiralayabilecektir<sup>50</sup>. Ancak tasarrufta bulunma yetkisine sahip olmayan kiraya verenin, kiralananın teslim edilememesi ya da sözleşmede öngörülen süre boyunca kullanmaya hazır halde bulduramaması sebebiyle, kiracının müspet zararını tazmin etme zorunluluğu her zaman bulunmaktadır<sup>51</sup>.

Kiraya verenin, kira sözleşmesini bir temsilci aracılığıyla yapması da her zaman olağandır<sup>52</sup>. Hatta bir şeyin kiralınması hususunda üçüncü kişiye açık ya da kapalı (zımni) olarak temsil yetkisinin verilebilir.

Genel vekâletname ile yetkilendirilmiş bir temsilcinin kira sözleşmesini yetki veren adına yapmasında bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak mal sahibi adına vekil ya da temsilci tarafından akdedilen kira sözleşmesinde sorumluluk mal sahibine ait olacaktır. Örneğin; kiracı bir nedenden ötürü tazminat talep etme hakkı kazanmışsa, bu hususta davayı vekilin değil mal sahibinin aleyhine açmak zorundadır<sup>53</sup>.

---

<sup>49</sup> Şayet kişi, kiralanan üzerinde yalnızca çıplak mülkiyet hakkına sahip ise bu halde kiralama yetkisi yoktur. Çünkü o artık mülkiyet hakkının kendisine sağladığı kullanma ve yararlanma hakkını başkasına devretmiştir. BKNZ: **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 185.

<sup>50</sup> Yargıtay 13. HD, 03.04.2013, E. 2012/29948, K. 2013/8500, ‘...bu davaya ilişkin uyumsuzluk; bir kişinin malik olmadan zilyet olması durumunda, herhangi bir hak ya da talepte bulunup bulunamayacağı konusu üzerinde toplanmaktadır. Hukukumuzda, kira sözleşmesi yapmak için sözleşmeye konu şeyin maliki olunmadan zilyet olunan taşınmazın kiralınabileceği düşüncesi istikrar kazanmıştır...’ www.kazanci.com.tr

<sup>51</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 261; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 185.

<sup>52</sup> **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 185.

<sup>53</sup> **AYDEMİR**, s.40; Yargıtay 3. HD, 07.02.1989, E. 1988/6452, K. 1989/1391; ‘...kiralanan temsilci tarafından kiraya verilip teslim edilmişse, kiracı, asıl kiralayandan tazminat isteyebilir. Temsilci tazminattan sorumlu tutulamaz...’.



Son olarak, yıllık kira bedeli, HMK m. 200/I ' de öngörülen parasal sınırı aşmaktaysa, bu durumda ispat açısından kiralama yetkisinin yazılı olarak verilmesi önem arz edecektir<sup>54</sup>.

Bir şey üzerinde, birden fazla kişinin eş zamanlı olarak mülkiyet hakkına sahip olabilmesi de mümkündür. Paylı mülkiyet<sup>55</sup> veya elbirliğiyle mülkiyetin<sup>56</sup> söz konusu olduğu bu hallerde; kira konusu şeyin müşterek malikleri, sahip oldukları şeyi birlikte kiraya verebileceklerdir.

Paylı mülkiyete tabi olan bir şeyin kiralanması, TMK m. 691/I gereğince önemli yönetim işlerinden sayılmaktadır. Bu hususta, paylı mülkiyete tabi olan bir şeyin kira sözleşmesine konu edilebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekmektedir<sup>57</sup>.

Şayet ilgili kanun hükmünde aranan çoğunluk sağlanmış ve o şey kiraya verilmiş ise bu durumda TBK m. 85/II uyarınca paydaşlar açısından bölünemeyen bir borç söz konusu olacağı için, paylı malikler kiraya veren sıfatıyla kiracıya karşı birlikte sorumlu tutulacaklardır<sup>58</sup>.

Buna karşılık yine TMK m. 691/I hükmünde aranan çoğunluk sağlanmadan, paydaşlardan sadece bir ya da birkaçı bütün paydaşlar adına kiraya vermeye kalkarsa böyle bir durumda yetkisiz temsile ilişkin hükümler uygulama alanı bulacak ve diğer paydaşlar kira sözleşmesine icazet verinceye kadar ilgili sözleşme bu paydaşları bağlamayacaktır<sup>59</sup>.

---

<sup>54</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 186.

<sup>55</sup> Paylı Mülkiyet: Belirli bir mal üzerinde bulunan mülkiyet hakkının, paylı şekilde birden fazla kişiye ait olmasıdır. BKNZ: OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 309

<sup>56</sup> Elbirliği Mülkiyeti: Aralarında kanun ya da kanunda belirtilmiş sözleşmeler gereğince bir ortaklık bağı olan kişilerin, bu ortaklıkları nedeniyle bir mala beraber malik olmaları durumudur. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirli birer payları bulunmayıp her bir kişinin hakkı, ortaklığa ait malların tamamını kapsamaktadır. BKNZ: OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 346.

<sup>57</sup> ARAL/AYRANCI, s. 261; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, 186; AYDEMİR, s.42; KAYNAR, s.7.

<sup>58</sup> ARAL/AYRANCI, s. 261; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, 186.

<sup>59</sup> ARAL/AYRANCI, s. 261; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, 186; GÜMÜŞ, s. 235.

Birden fazla malikin, şey üzerindeki birlikte mülkiyeti, elbirliğiyle mülkiyet şeklinde de ortaya çıkabilir. Bu halde, şeyin kiralanabilmesi için öncelikle iştirak halinde olan bütün maliklerin oybirliği ile sözleşme yapmaları veyahut içlerinden bir malikin sözleşme yapabilmesi için geriye kalan iştirak halindeki maliklerin tamamının rıza göstermesi gerekmektedir.<sup>60</sup> Örneğin; D, E ve F adlı kişiler payları belli olmaksızın bir taşınmaza iştirak halinde malik iseler böyle bir durumda taşınmazla ilgili kiralanması dâhil her türlü tasarrufun tüm iştirak halindeki malikler tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda, iştirak halindeki maliklerden yalnız bir ya da bir kaçının geriye kalan malikler adına yaptığı kira sözleşmesi, diğer malikler icazet vermedikçe geçerli sayılmayacak ve icazet vermeyen malikleri bağlamayacaktır.<sup>61</sup> Bu sebeple de paylı mülkiyette olduğu gibi, yetkisiz temsilci durumunda kalan malik, diğer maliklerin icazeti olmaksızın akdettiği kira sözleşmesi sebebiyle kiracıya tazminat ödemek zorunda kalacaktır.

### **C) Kiracı**

Kiracı, kira sözleşmesinde öngörülen amaca uygun olarak, kiralanan şeyi kullanma ve kullanmayla birlikte ondan yararlanma hakkına sahip olan ve bunun karşılığında kiraya verene kira bedeli ödeme borcu altına giren taraftır. Fiil ehliyetine sahip her gerçek ya da tüzel kişi, özgür iradesine dayanarak kiracı sıfatıyla kira sözleşmesini akdedebilecektir.

Kiraya verenden farksız olarak, kiracı da gerçek ya da tüzel kişi olabileceği gibi birden çok hukuk kişisinin de aynı kira sözleşmesine kiracı sıfatıyla taraf olması her zaman mümkündür.<sup>62</sup> Şayet kira sözleşmesi, birden çok gerçek veya tüzel kişi tarafından akdedilmişse (ki aynı kiralanan şeye gerçek kişiyle tüzel kişinin birlikte kiracı olması da mümkündür.) bu hususta birlikte kiracılık söz konusu olacaktır.

Birden fazla gerçek ya da tüzel kişinin aynı kira sözleşmesinin kiracı sıfatıyla tarafı olması durumunda bu taraflar arasında kira borcuna yönelik sorumluluğun nasıl belirleneceği konusu gündeme gelecektir. Öğretide bu konuya ilişkin birbirinden farklı iki temel görüş yer almaktadır.

<sup>60</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, 187.

<sup>61</sup> AYDEMİR, s. 47.

<sup>62</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 188; AYDEMİR, s. 48.

Bir görüşe göre, birlikte kiracılığın söz konusu olduğu durumlarda, kira borcunun, bölünmesi mümkün bir borç olduğu düşüncesiyle kiracılar arasında kısmi borçluluk<sup>63</sup> esasının yer aldığı savunulmaktadır<sup>64</sup>. Bu sebeple, birlikte kiracılar borçtan dolayı ancak aralarındaki iç ilişkide belirlenmiş payları oranında sorumlu olmalıdırlar.

Öğretide yer alan diğer görüşe göre ise birlikte kiracılar arasında müteselsil sorumluluğa<sup>65</sup> ilişkin esaslar geçerli olmalıdır<sup>66</sup>. Bu görüşe katılanlara göre, konuya ilişkin kanunda açık bir hüküm bulunmaması sebebiyle ve kanundaki boşluğu doldurmak amacıyla, taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinde aksi öngörülmediği durumlarda, TBK m. 382 ve TBK m. 567 maddeleri kıyas yolu ile uygulanmalı ve birlikte kiracıların kira borcundan müteselsil olarak sorumlu tutulmaları gerektiği savunulmaktadır.

Öğretide, birlikte kiracılar arasında kısmi sorumluluk esasına göre sorumluluğun belirlenmesi gerektiğine yönelik görüşü savunanların tarafı çok daha ağır basmaktadır. Çünkü müteselsil bir sorumluluktan bahsedilmesi için öncelikle TMK m. 162 gereğince bu durumun kira sözleşmesinde açık ya da zımni olarak kararlaştırılmış olması ya da kanun hükmüne dayanıyor olması gerekmektedir. Yargıtay da birden çok kiracının söz konusu olduğu durumlarda her kiracının ancak kendi payına düşen kira borcundan sorumlu olduğunu, takibin hepsine karşı birlikte yapılması gerektiğini ve kiracı sıfatındaki davalılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğunu söyleyerek kiracılar arasında müteselsil değil kısmi sorumluluk olduğu görüşünü benimsemiştir<sup>67</sup>.

---

<sup>63</sup> Kısmi Borçluluk: Sözleşme ya da yasa gereğince borçlular ve alacaklılar arasında teselsül bulunmuyorsa bu durumda bir borç ilişkisinden kaynaklanan ve bölünmesi mümkün olan bir edimde, borçlulardan her biri yalnızca edimden kendi payına düşen kısmın ifasından sorumludur. BKNZ: **ÇEVİK**, Özge, Türk Hukukunda Birlikte Borçluluk Halleri, GSI Articleletter, Part 11, 2016, s. 165.

<sup>64</sup> Bu görüşe katılanlar için BKNZ: **SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU**, s. 1602; **ARAL/AYRANCI**, s. 262; **GÜMÜŞ**, s. 235.

<sup>65</sup> Müteselsil Sorumluluk: Birden çok borçlunun varlığı halinde, borçlulardan her birinin, borcun tamamı itibarıyla alacaklı kişiye karşı sorumlu olması durumudur. BKNZ: (**REİSOĞLU**, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 2013, s. 440)

<sup>66</sup> Bu görüşe ilişkin BKNZ: **AYDEMİR**, s. 48.

<sup>67</sup> Yargıtay 6. HD, 25.03.2015, E. 2015/1227, K. 2015/2947, ‘‘ ...Kira sözleşmesinde birden çok kiracı olması durumunda, tahliye talebi bölünemeyecek olduğundan ve davalı-kiracılar arasında da zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, tahliyeye ilişkin takip ile takip sonucunda tahliye talebinin her iki kiracıya da yöneltilmesi gerekmektedir... ’’; Benzer yönde, Yargıtay 6. HD, 27.05.2015, E. 2015/3288, K. 201/5161. www.kazanci.com.tr

## V. Kira Sözleşmesinin Unsurları

### A) Genel Olarak

TBK m. 299 ve TBK m. 357 hükümlerinde yapılan kanuni tanımlamalardan da açıkça anlaşılacağı üzere kira sözleşmesinin başlıca üç ana unsurunun olduğu söylenebilir. Bunlar, kiracıyla kiraya veren arasında akdedilen bir anlaşma, kira konusu bir mal veya hakkın kullanılmasının ya da yararlanılmasının kiracıya bırakılması ve kira konusu malın kullanılmasını karşılığında ödenecek bedeldir. Bu üç unsur olmaksızın kira sözleşmesinden bahsetmek mümkün olmayacaktır.

### B) Kira Sözleşmesi Taraflarının (Kiraya Veren - Kiracı) Anlaşması

Karşılıklı edimleri içeren sözleşmelerin kurulabilmesi için birden fazla tarafın varlığına gerek duyulduğundan kira ilişkisinin meydana gelmesi içinde en az iki tarafın varlığına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumda taraflardan birisi, taşınır, taşınmaz veya bir hakkı kiraya veren; diğeri ise kiracı olacaktır. Bu hususta taraflar arasında sözleşmenin akdedilebilmesi için taraf iradelerinin karşılıklı ve birbirine uygun olması ve sözleşmenin esaslı noktalarında <sup>68</sup> uyuşmuş olmaları gerekmektedir<sup>69</sup>.

Kira sözleşmesi de niteliği gereği tam iki yana borç yükleyen ve rızâi bir sözleşme olduğundan, bu sözleşmenin de akdedilebilmesi için tarafların sözleşmenin esaslı noktalarında anlaşması bununla ve birlikte irade beyanlarının karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekmektedir.

Bu hususta kira sözleşmesinin esaslı noktaları, kiraya veren için bir şeyin kullanımının ya da kullanımla birlikte yararlanılmasının kiracıya bırakılması ve karşılığında kiracının da öngörülen kira bedelini ödemeyi üstlenmesidir<sup>70</sup>. Taraflar bu esaslı noktalarda anlaşmışlar ise sözleşme kurulmuş olacaktır. Aksi takdirde esaslı noktalarda anlaşılmadığı için kira sözleşmesinin meydana gelmesi mümkün olmayacaktır.

---

<sup>68</sup> Bir sözleşmenin niteliğine ve koşullarına göre sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların kesin olarak üzerinde uyuşması gerektiği noktalar sözleşmenin esaslı (objektif) noktalarıdır. Örneğin, bir alım-satım sözleşmesinde satılacak mal ve bedeli sözleşmenin esaslı noktaları olup taraflar satılacak mal ve bedeli konusunda anlaşmadıkça sözleşme kurulmuş sayılmayacaktır. BKNZ: REİSOĞLU, s.63.

<sup>69</sup> REİSOĞLU, s.62-63.

<sup>70</sup> Taraflar arasında akdedilen sözleşmenin tamam sayılabilmesi için, bedelin kesin olarak tespit edilmiş olmasına lüzum yoktur. Tespit edilebilir olması yeterlidir. BKNZ: REİSOĞLU, s. 63; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s.1577.

Ayrıca sözleşmenin meydana gelmesi için tarafların her zaman ikinci derecedeki noktalarda<sup>71</sup> anlaşması şart değildir. Şayet taraflar ikinci derecedeki hususları hiç görüşmemiş ya da dikkate almamışlar ise bu durumda kanunun öngördüğü yedek hükümlere başvurulacaktır.

## C) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri

### 1) Kiralanan Şey

Kira sözleşmesinin konusunu teşkil eden şeyler genellikle maddi niteliği bulunan eşyalar olan mallardır<sup>72</sup>. Bu sebeple, kiralanan şeyin, taşınır ya da taşınmaz bir mal olabilmesi mümkündür. Mesela, bilgisayar, televizyon, otomobil, müzik aleti hatta çardak, baraka ve benzeri hafif taşınır yapıların<sup>73</sup> kiralınması taşınır kirasına birer örnektir. Ancak, bazı mallar taşınabildiği halde nitelikleri gereği taşınmaz mal sayılarak kendilerine ait kütüğe kayıt edilmektedir<sup>74</sup>. Mesela, gemiler bu niteliktedir. Bir konut veya işyerinin kiralınmasıysa taşınmaz kirasını teşkil etmektedir. Taşınmaz nevide olanların kiralrı, ilgili taşınmazın bütünleyici parçaları ile şayet sözleşmede aksi belirtilmemişse mevcut eklentilerini de kapsamaktadır. Kira sözleşmesi bazı zamanlarda birden çok malı içerebilmektedir. Örneğin; bir dairenin garaj yahut park yeri ile beraber kiralınması durumunda hal böyledir<sup>75</sup>. Buna karşılık bir şeyin yalnız bir kısmının da kiraya verilebilmesi de her zaman mümkündür. Şöyle ki, bir binanın duvarının ya da çatısının, bir ilan, reklam, poster vb. amaçla kiralınması durumunda ya da eğitim ve öğretim faaliyetlerinin sürdürüldüğü bir okulda bir bölümün büfe olarak ayrılarak sadece bu bölümün kiraya verilmesi durumunda hal böyledir<sup>76</sup>.

<sup>71</sup> Taraflar ikinci derecedeki noktaları (örneğin; bir satış sözleşmesinde malın teslim tarihi ya da teslim yeri) konuşmuşlar ancak bir sonuca varamamışlar ve sözleşmenin tamamlanmasını bu noktalarda da anlaşmalarına bağlamışlar ise uyuşma sağlanamadıkça sözleşme tamam olmayacaktır. Buna karşın, taraflar ikinci derecedeki noktaları hiç konuşmamışlar ya da konuşup anlaşmamışlarsa, fakat sözleşmenin tamam olduğunu, ikinci derecedeki noktaları saklı tuttuklarını bir başka ifade ile ilerde tekrar görüşüp bir çözüme kavuşturacaklarını kabul etmişlerse, sözleşme meydana gelmiştir. İkinci derecedeki noktalarda sonradan bir anlaşma olmadığı takdirde, hâkim, kanun hükümlerine, işin özelliğine, iş hayatındaki uygulamaya göre bunlar hakkında karar verecek ve bu suretle uyuşmazlığı, sözleşmenin boşluklarını giderecektir. Kaldı ki sözleşmenin esaslı noktalarında anlaşmaya varılmış, fakat ikinci derecedeki noktalar saklı tutulmuşsa, anlaşmazlık halinde, sözleşmenin meydana geldiği karine olarak kabul edilir. BKNZ: REİSOĞLU, s. 64.

<sup>72</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.207; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 214.

<sup>73</sup> TMK m. 728/I ' de bahsi geçen yapılar, taşınır yapıya örnek olarak gösterilmiştir.

<sup>74</sup> AYDEMİR, s.19

<sup>75</sup> EREN, s.316.

<sup>76</sup> AYDEMİR, s.18. , EREN, s.317

Taşınır ve taşınmaz mallara ilişkin olarak onların üzerinde kurulmuş bazı hakların da kiraya konu olması mümkündür. Örneğin, yararlanma (intifa) hakkı sahibinin bir konuttan yararlanması söz konusuysa o kişinin konutta oturmak yerine kiraya vererek gelirinden yararlanmasına da izin verilmiştir<sup>77</sup>.

Benzer şekilde maddi olmayan hakların da kira ilişkisine konu olması mümkündür. Örneğin; yazar hakları, ruhsat hakları, maden işletme hakları, avcılık hakları, ürün kirasına konu olabilecek haklar bu kapsama girmektedir<sup>78</sup>.

Son olarak, kullanmakla tükenecek şeylerin kira sözleşmesinin konusunu oluşturamayacağı, ancak istisnai durumlarda bu mallara ilişkin kira sözleşmesi yapılabileceği<sup>79</sup>; bu sebeple malın tüketim amacı ile değil ancak geçici olarak kullanımı ya da kullanımıyla birlikte ondan yararlanılması sonrası aynı şekilde iadesi amacı güdülen şeylerin kira sözleşmesinin konusunun oluşturması mümkündür.

## **2) Bir Şeyin Kullanılmasının Belirli ya da Belirsiz Bir Süreliğine Devri**

Kira sözleşmesinin niteliği gereği, kiraya veren, kiralananın kullanılmasını ya da kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını sözleşme hükümlerine uygun bir biçimde kiracıya devretmiş olmalıdır. Ayrıca kiralananı, kiracıya devretmesi tek başına yeterli olmayacak, bununla birlikte kira sözleşmesi süresince kiralananı sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılabilir halde olmasını sağlaması gerekmektedir.

Kira sözleşmesiyle kiraya veren, kiralanan şeyin mülkiyetinin değil, sadece kullanımının devredilmesi borcu altına girmektedir. Bu hususta kiracı da kiralanan şeyin kullanılmasının devrini isteme hakkına sahiptir. Bu hak aynî değil, şahsi bir haktır. Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmiş olması da bu sonucu değiştirmeyecektir.

---

<sup>77</sup> AYDEMİR, s.19.

<sup>78</sup> AYDEMİR, s.19.

<sup>79</sup> Örneğin; bir kasa portakalın bir tiyatro oyununda dekorasyon olarak kullanmak amacıyla kiralananı kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilecekken, bu portakalların tüketilmesi için el değiştirmesini öngören bir sözleşme kira sözleşmesi olarak adlandırılmaz.  
BKNZ: SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1597.

Kiraya veren, kiralanan şeyin kullanılmasının ya da kullanılmasıyla beraber ondan yararlanılmasının devrini, yalnızca geçici bir süreliğine borçlanmaktadır. Çünkü kira sözleşmesinin ebedî olarak yapılması mümkün değildir<sup>80</sup>. Bu hususta da kiralananın, kullanılmasının ya da kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasının kiracıya devri ancak kira sözleşmesinde öngörülen belirli ya da belirsiz süreyle sınırlı olup, kiracı, sözleşme sona erdiğinde kiralananı, kiraya verene teslim etmek zorundadır<sup>81</sup>.

#### **D) Kira Konusu Şeyin Karşılığında Ödenecek Bedel**

Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen ve ivazlı bir sözleşme olduğundan ve esaslı noktalarından birinin kira bedeli olduğundan bahsetmiştik. Bu hususta kiracının kiraya verene ödemek zorunda olduğu karşı edime kira bedeli denmektedir<sup>82</sup>. Yukarıda da belirtildiği üzere kira bedelinin mevcudiyeti, kullanım amacı güden sözleşmeler arasında kira sözleşmesini ariyet ve karz sözleşmelerinden ayırt eden en önemli özelliğidir.

Bununla birlikte kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan asli borcu da kira bedelini ödeme borcu olup, bu borç kiraya verenin kiralanan şeyin kullanımının devredilmesi borcunun karşı edimini teşkil etmektedir<sup>83</sup>. Kiracının kira bedelini ödeme borcu, TBK m. 313 ' de, " *kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.* " şeklinde sade bir şekilde hüküm altına alınmıştır.

Kiracı ile kiraya verenin sözleşmenin kurulması esnasında TBK m. 12 gereğince şekil serbestisi sınırları çerçevesinde sözleşme içeriğini dolayısıyla kira bedelini diledikleri gibi belirleyebileceklerinden daha önce bahsetmiştik. Bu hususta öğretide, kira bedelinin belirlenmesi ile belirlenebilir olması hususunda iki farklı görüş yer almaktadır. Bir görüşe göre<sup>84</sup>, sözleşme kurulurken kira bedelinin belirlenebilir olması kira sözleşmesinin kurulması için yeterlidir.

---

<sup>80</sup> EREN, s. 318.

<sup>81</sup> ARAL/AYRANCI, s. 258.

<sup>82</sup> EREN, s. 320.

<sup>83</sup> ARAL/AYRANCI, s. 296; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 287.

<sup>84</sup> EREN, s. 313.

Diğer görüşe göre<sup>85</sup> ise taraflar kira bedeli üzerinde anlaşmadıkları bir başka ifadeyle uyuşmadıkları durumlarda kira sözleşmesi kurulmamış sayılacaktır. Ancak öğretide ki ve uygulamada ki hâkim görüş, sözleşmenin kurulmuş sayılması için kira bedelinin belirlenebilir olmasının yeterli olduğudur. Taraflar arasında kira bedeline ilişkin olası bir uyuşmazlıkta hâkim tarafından kira bedelinin dürüstlük kurallarınca belirlenebilecek olması bu görüşün en temel dayanağını oluşturmaktadır. Kanaatimce de kira bedelinin belirlenebilir nitelikte olması sözleşmenin kurulması için yeterli sayılmalıdır.

Kural olarak kira bedeli, para ile ödenir<sup>86</sup>. Bu para önceden Türk parası olabileceği gibi yabancı para da olabilirdi. Ancak 13.09.2018 tarihinde yayımlanan 85 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parasını Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 4. maddesine getirilen ‘ g ‘ bendi ile kira bedelinin yabancı para veya yabancı paraya endekli olarak belirlenmesi yasaklanmıştır<sup>87</sup>. Kira bedeli paradan başkaca bir şey olarak kararlaştırılır ise bu durumda sözleşme birden çok unsuru içerisinde barındıran isimsiz ve karma bir sözleşme olur<sup>88</sup>.

Kira bedelinin para şeklinde kararlaştırıldığı hallerde kiracı, kural olarak kira bedelini ödeme zamanında alacaklının yerleşim yerinde ödemek durumundadır<sup>89</sup>. Bu hususta yasal ifa kuralı gereğince kiracı, kira bedelini ödeme zamanı geldiğinde kira bedelini ya kiraya verene yerleşim yeri adresinde elden teslim etmeli ya da kira bedelini yerleşim yerinde ödemeli olarak posta havalesiyle göndermelidir<sup>90</sup>. Ancak bu kuralın taraflarca aksinin de kararlaştırılması da her zaman mümkündür. Buna göre taraflar, günümüzde sıklıkla yapılan usule göre kira bedelinin kiraya verene ait banka hesabına yatırılarak ödenmesini de kararlaştırabilir<sup>91</sup>.

---

<sup>85</sup> GÜMÜŞ, s. 289.

<sup>86</sup> GÜMÜŞ, s. 289; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 287.

<sup>87</sup> OY/KETENCİ, s. 23.

<sup>88</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 287; GÜMÜŞ, s. 289.

<sup>89</sup> TBK m. 89/b.1 gereğince, ‘ ...Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilir. ‘

<sup>90</sup> GÜMÜŞ, s. 290; ARAL/AYRANCI, s. 297; AYDEMİR, s. 10; Yargıtay 6. HD, 30.09.2014, E. 2014/9446, K. 2014/10649, ‘ ...Kiracı, kira bedelini elden götürerek ödeyebileceği gibi, konutta ödemeli posta havalesi ya da ödeme yeri olarak kararlaştırılan banka hesabına ödemekle de borcundan kurtulur... ‘ www.kazanci.com.tr

<sup>91</sup> EREN, s. 353, AYDEMİR, s. 101.



TBK m. 314<sup>4</sup> de kira bedelinin ödeme zamanı hüküm altına alınmıştır. İlgili düzenlemeye göre, “ *Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.* ”

Görüldüğü üzere, ilgili düzenlemeye göre kira bedeli ilke olarak aylık şeklinde ödenmelidir. Yargıtay’ın da yerleşmiş uygulamasına göre, kira bedelinin her ay peşin olarak ödenecek olmasının kararlaştırılması durumunda, ödeme her ayın üçüncü günü akşamına kadar yapılmalıdır<sup>92</sup>. Ancak kanundaki bu hükmün düzenleyici nitelikte bir hüküm olması nedeniyle, taraflar kira bedelinin ayın başında veyahut ortasında ödeneceğini kararlaştırabileceği gibi, yerel adetlere göre belirlenen bir ödeme zamanında ödenmesini de kararlaştırabileceklerdir<sup>93</sup>.

TBK m. 315 ‘ de kiracının, kira bedelini ödeme hususunda temerrüde düşmesi durumunda kiraya verenin haklarını hüküm altına almıştır. Buna göre, kiracı, kiralanan şeyi teslim aldıktan sonra muaccel hale gelen kira bedelini veya yan giderlerini sözleşmeyle belirlenen ödeme yeri ve zamanına uygun şekilde yerine getirmese bu halde kiraya veren kiracıya yazılı olarak belirli bir süre tanıyıp ilgili süre sonunda ifası gerçekleştirilmeyen kira bedeli ve yan giderlerini ödeme borcundan dolayı sözleşmeyi feshedebilecektir<sup>94</sup>. TBK m. 315/II ‘ e göre kiracıya muaccel hala gelen borcunu ödemesi için tanınacak süre en az on gün<sup>95</sup>, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde en az otuz gündür<sup>96</sup>. Son olarak belirtmek gerekir ki, şayet kiraya veren kanunda öngörülen on ya da otuz günlük fesih sürelerine riayet etmeden sözleşmeyi sonlandırmak isterse bu halde fesih hükümsüz olacaktır<sup>97</sup>.

<sup>92</sup> Yargıtay 6. HD, 05.04.2007, E. 2007/1868, K. 2007/3965 “ ...aylık peşin ödeme koşulu Yargıtay’ın yerleşik uygulamalarına göre, en geç her ayın üçüncü gününde akşama kadar ödenecektir. “ [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)

<sup>93</sup> **EREN**, s. 353; **GÜMÜŞ**, s. 290; **AYDEMİR**, s. 98.

<sup>94</sup> Yargıtay 6. HD, 19.02.2014, E. 2014/1063, K. 2015/1787, “ ...davacı dava dilekçesinde kira bedelini ödememesi nedeniyle temerrüde düşen kiracıdan tahliyesini ve 30.858,62-TL alacağın tahsilini talep etmiş, yargılama sırasında bu talebini tekrarlamıştır. Mahkemece davanın kabulüne karar verildiği halde, tahliye ve alacak ile ilgili her bir talep hakkında ayrı ayrı hüküm kurulması gerekirken... “ [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)

<sup>95</sup> Aydemir’e göre bu süre en az 15 gün olmalı ve süre bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. BKNZ: **AYDEMİR**, s. 99.

<sup>96</sup> Bu süreler asgari nitelikte süreler olup kiracı aleyhine kısaltılması mümkün değilken kiracı lehine uzatılması mümkündür. BKNZ: **EREN**, s. 354.

<sup>97</sup> **EREN**, s. 355.

## İKİNCİ KISIM

### 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAN ÖNCE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

#### § 2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Sorununun Tarihsel Süreci ve Ortaya Çıkışı

##### I. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olması ve bu cihetle kiralanan şeyin kullanılması ya da kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılması karşılığında bir miktar para<sup>98</sup> ödenmesinin kiracının asıl borcu olduğundan kira sözleşmesinin unsurları kısmında daha önce bahsetmiştik. Bununla beraber, tarafların şekil serbestisi ilkesi gereğince sözleşmenin kurulması esnasında kira bedelini diledikleri gibi tayin edebileceklerini de kira sözleşmesinin şekli konusunda belirtmiştik. Bu hususta, sözleşmenin kurulması esnasında taraflarca serbestçe tayin edilen kira bedelinin tek istisnası gabin (aşırı yararlanma) hükümleridir.

Sözleşme taraflarının sözleşmeden kaynaklanan edimleri arasında açık bir oransızlık bulunuyor ve ilgili durum bir tarafın zorda olmasından, düşüncesizliğinden veya deneyimsizliğinden kaynaklanıyor ise bu durumda gabinen bahsetmek mümkün olacaktır<sup>99</sup>. Bu hususta bir kira sözleşmesi akdedilirken kiraya verenden ya da kiracıdan kaynaklanan nedenler ile<sup>100</sup> kira konusu taşınmaz ile kararlaştırılan kira bedeli arasında aşırı bir oransızlık bulunması durumunda zarara uğradığını iddia eden taraf gabin hükümlerine başvurabilecektir. Bu bağlamda gabin sebebiyle zarara uğradığını iddia eden taraf, kira sözleşmesiyle bağlı olmadığını ya da sözleşme ile bağlı kalarak edimler arasında var olan aşırı oransızlığın giderilmesini karşı tarafa zor durumda kalma halinin ortadan kalktığı veya düşüncesizlik ya da deneyimsizliğini öğrendiği tarihten itibaren bir yıl ve her halükarda sözleşme akdedildiği tarihten itibaren beş yıl içerisinde bildirmek durumundadır. Bu süre,

---

<sup>98</sup> Bilindiği üzere bazı durumlarda kira bedelinin paradan başkaca bir şey olarak kararlaştırılması da mümkündür. Örneğin, bir iş hanında bulunan çay ocağının işletilmesi karşılığında o hanın temizlik işinin yapılması buna örnektir. Ancak bu hallerde kira bedelinin para olarak değil de bir hizmet ürünü olarak kararlaştırılması ortaya kira sözleşmesinden başka karma bir sözleşme çıkarır. **AYDEMİR**, s. 90.

<sup>99</sup> **REİSOĞLU**, s. 141.

<sup>100</sup> Örneğin, kiraya veren, kiracının acil konut ihtiyacı ya da vb. nedenlerle içinde bulunduğu zor durumdan faydalanmak suretiyle onu fahiş bir kira bedelini kabul etmek mecburiyetinde bırakmış olabilir. Ya da bir kiracı, kiraya verenin yaşlı olmasından faydalanarak kira konusu taşınmazı uzunca bir süreliğine çok az bir kira bedeline kiralamış olabilir.

hak düşürücü süre olup hâkim sürenin geçip geçmediğini re'sen göz önünde bulundurmak zorundadır<sup>101</sup>.

Ayrıca kira sözleşmesinin gabin nedeniyle iptali davası, kira sözleşmelerine tarafların aykırı hareket etmesinden kaynaklı olarak doğan bir fesih davası olmadığı için Sulh Hukuk Mahkemelerinde değil Asliye Hukuk Mahkemelerinde açılacak bir dava türüdür<sup>102</sup>. Bunun haricinde kiracının başlangıçta karşılaştırılan kira bedeline itirazda bulunması mümkün olmayacaktır<sup>103</sup>.

Bazı hukuk sistemlerinin aksine<sup>104</sup> Türk hukuk sisteminde, kiraya verenin kira bedelini tek taraflı olarak arttırma yetkisi bulunmamaktadır. Çünkü kanun koyucu kiraya verene açıkça böyle bir yetki tanımamıştır. Bu hususta kira sözleşmesinin belirli dönemlerinde kira bedelinin ne miktarda arttırılacağı konusunda taraflar anlaşmaya varamazlarsa kiraya verenin buna ilişkin kira bedelinin belirlenmesi (tespit) davası açması gerekmektedir. Ayrıca mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 11 gereğince kira sözleşmesinde, sözleşme sona ermeden belirli bir süre önce karşı tarafa bildirerek sözleşmeyi sonlandırma yetkisi yalnızca kiracıya tanındığı için kiraya verenin böyle bir yetkisi de bulunmamaktaydı.

İşte Türk hukuk sisteminde, kiraya verene tek taraflı bir biçimde kira bedelini belirleme yetkisi tanınmamış olması ve kiracıyla akdettikleri kira sözleşmesinin süresinin dolması durumunda sözleşmeyi sonra erdirme hakkının da bulunmaması, uzayan kira dönemlerinde kira bedelinin nasıl tespit edileceği problemini ortaya çıkarmıştır.

Ülkemizde belirli dönemlerde başta ekonomik olmak ile birlikte sosyal ve siyasal nedenlerle kira bedelinin arttırılmasına engel olacak ya da sınırlayacak düzenlemeler yapılmıştır. Konunun daha iyi kavranabilmesi açısından öncelikle bu düzenlemelerin incelenmesinde fayda bulunmaktadır.

---

<sup>101</sup> REİSOĞLU, s. 143.

<sup>102</sup> Yargıtay 13. HD, 27.03.1980, E. 1980/1622, K. 1980/1968. www.kazanci.com.tr

<sup>103</sup> KAYNAR, s. 9.

<sup>104</sup> Örneğin, İsviçre Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin tek taraflı olarak kira bedelini belirleme hakkı olduğu görülmektedir. BKNZ: SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 2055, Benzer yönde BKNZ: ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 216.

## II. Kira Bedelinin Sınırlanmasına İlişkin Kanun Hükümlerinin Gelişimi

Türk Hukuku tarihinde kiraya verenle kiracı arasındaki kira ilişkisini düzenleyerek kira bedellerini sınırlayan ilk kanun, I. Dünya Savaşı esnasında kabul edilip kısa bir süre sonra yürürlükten kaldırılmış olan ‘‘ Sükena için İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedalatı Hakkında Kanun’’dur<sup>105</sup>.

Daha sonra 29.04.1926 tarihinde yürürlüğe giren 818 sayılı BK ile beraber yine gabin ve irade sakatlıklarıyla ilgili hükümler ayrık kalmak şartıyla tarafların kira bedelini serbestçe belirleyebildikleri döneme girilmiştir. Bu durum II. Dünya Savaşı başlayana kadar devam etmiştir. Ülkemiz, II. Dünya Savaşına katılmamış olsa da savaş dünya ekonomisini etkilediği gibi ülkenin de ekonomik yaşantısını olumsuz yönde etkilemiştir. Bu nedenle 1940 yılında 3780 sayılı Milli Korunma Kanununun 30. maddesiyle, kira bedelinin 1939 yılı rayiç bedelleriyle dondurulmasına karar verilmiştir<sup>106</sup>. Savaşın sona ermesinden sonraki senelerde yeni konutların yapılmasını teşvik amacıyla dondurulan kira rayiçlerinin yeniden arttırılmasına imkân tanıyan kanun hükümleri getirilmiştir. 1947 tarihli 5020 sayılı Milli Koruma Kanununun Değiştirilmesine ve Ek Maddeler Çıkarılmasına Dair Kanun<sup>107</sup> ile yürürlüğe girdiği 27.11.1947 tarihinden sonra akdedilen ya da yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedellerinin belirlenmesi taraf iradelerine bırakılmıştır. Böylece 5020 sayılı kanunla birlikte ilk defa kira bedellerinin belirlenmesi konusunda serbesti prensibi kabul görmüştür.

Birkaç yıl sonra 1953’ de yürürlüğe sokulan 6084 sayılı Milli Koruma Kanununun Tadili Hakkında Kanun<sup>108</sup> ile 1939 yılı kiralarında mesken yerlerde %100, mesken dışında olan yerlerde ise %200 zam yapılması öngörülmüş ve ayrıca aynı kanun ile 1955 yılı itibariyle tarafların hiçbir bir sınırlandırmaya tabii tutulmaksızın kira bedelini serbest bir şekilde belirleyebilecekleri kabul edilmiştir<sup>109</sup>. Görüldüğü üzere kanun koyucu 1947 ile 1953 yılları arasında kira bedelinin belirlenmesi hususundaki serbesti prensibini koruyarak sürdürmüştür.

<sup>105</sup> TANDOĞAN, s. 18; KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem, Kira Tespit Davası ve Esasları, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2017-129-1645>, E.T: 24.03.2019.

<sup>106</sup> İlgili düzenleme ile 818 sayılı Borçlar Kanunundaki serbestlik ilkesi tamamen ortadan kaldırılmış ve kanunun uygulama alanındaki üstü örtülü bütün taşınmazların kira bedelleri, 1939 yılında belirli ya da emsaline göre belirlenecek rayiç kiradan fazla olamayacağı kuralı konulmuştur. BKNZ: KAYNAR, s. 10.

<sup>107</sup> Bundan sonra ‘‘ 5020 sayılı kanun ‘‘ şeklinde ifade edilecektir.

<sup>108</sup> Bundan sonra ‘‘ 6084 sayılı kanun ‘‘ şeklinde ifade edilecektir.

<sup>109</sup> TANDOĞAN, s. 18.

Ancak bu yıllarda gerçekleşen hızlı nüfus artışı ve köylerden kentlere göçlerin fazlalaşması konut sıkıntısını ortaya çıkarmıştır. Aynı şekilde ticaret ve sanayi alanında yapılan atılımlar ile işyeri ihtiyacının da artmasıyla her ne kadar yapılaşma oranı artmış olsa da konut ve işyeri ihtiyacı istenilen oranda karşılanamamıştır. Diğer yandan 6084 sayılı kanun ile getirilen kira bedelinin belirlenmesindeki serbesti diğer fiyatlarında artmasına sebep olmuş ve bu durumun ülkenin ekonomisini olumsuz yönde etkileyeceğini tespit edilmiştir. Ayrıca 5020 sayılı kanunla birlikte yapılan ayırım ile bazı kiralardan doldurulmuş olmasına karşın bir kısım kiralardan serbest bırakılmış olmasının yarattığı ikilem giderilmek istenmiştir. İşte yukarıda sayılan tüm bu nedenler gözetilerek 01.06.1955 tarihinde kira bedellerini 1953 yılının rayiç bedelleriyle donduran ve kiraya veren yönünden tahliye nedenlerini sınırlandıran 6750 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

### **III. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Döneminde Kira Bedelinin Belirlenmesi**

#### **A) Genel Olarak**

1950'li yılların başlarından itibaren Türkiye'de yaşanan hızlı nüfus artışı ve köylerden şehirlere yapılan göçler özellikle büyük şehirlerde konut ve işyeri ihtiyacını arttırmış ancak talepteki bu hızlı yükselişe karşılık benzer oranda yapılaşmanın gerçekleştirilememiş olması sebebiyle kiracı, kiraya verene karşı ekonomik açıdan çok daha güçsüz bir konumda kalmıştır<sup>110</sup>. Bu sebeple ekonomik açıdan güçsüz konumda kalan kiracıyı korumak amacıyla kanun koyucu tarafından konut ve çatılı işyeri kiralarına yönelik ayrı bir düzenleme yapılması ihtiyacı hâsıl olmuştur.

Bu hususta o tarihlere yürürlükte bulunan 818 sayılı mülga BK'nın içeriğinde konut ve çatılı işyeri kiralarıyla ilgili herhangi bir düzenleme bulunmadığı için kiracıyı korumakta yetersiz kalmıştır. Bu sebeple kanun koyucu; kiracıyı, kiraya veren karşısında muhafaza etmek amacıyla 01.06.1955 tarihinde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'u<sup>111</sup> yürürlüğe koymuştur.

---

<sup>110</sup> EREN, s. 393.

<sup>111</sup> Bundan sonra GKHK olarak anılacaktır.

GKHK m. 1' de kiraya veren karşısında kiracıyı muhafaza etmek amacına yönelik yalnızca taşınmaz mal kiralalarıyla ilgili düzenlemeye gidilmiş ve uygulamayı alanı,

- Belediye teşkilatı bulunan yerler,
- Belediye teşkilatı olmasa dahi; iskele, liman ve istasyonlardaki yerler,

olarak sınırlandırılmıştır<sup>112</sup>. Bu hususta ilgili düzenlemenin coğrafi ve idari açıdan bir sınırlama getirdiği görülmektedir.

Bununla birlikte GKHK ile yalnızca üstü örtülü (musakkaf<sup>113</sup>) olan taşınmazlar için bir düzenleme getirilmiştir. Şöyle ki, yukarıda iki grup halinde sayılan yerlerde bulunan taşınmaz mal kiralalarına ilişkin GKHK' nın ilgili hükümlerinin uygulanabilmesi için bunların üstü örtülü olması, etrafının da az veya çok duvarla çevrilmiş olması gerekli ve yeterliydi. Ayrıca taşınmazın belirli bir yapı şekliyle örtülmüş ya da bir çatısının olması şart değildi<sup>114</sup>.

Taşınmazın üstünün örtülü olması GKHK' nın uygulanması için bir zorunluluk şartı olması nedeniyle öncelik olarak taşınmazın bu niteliğe sahip olup olmadığı belirlenirdi. Örneğin; boş bulunan bir tarlanın ya da yazlık sinema için kullanılan bir arsanın üstü örtülü olmadığı ve bu sebeple GKHK' nın uygulama alanı dışında kaldığı kolayca söylenebilirdi<sup>115</sup>.

Üstü örtülü olmayan arsa ve arazi cinsi taşınmazlar için ise 818 sayılı eBK' nın adi kira ile ilgili hükümlerinin uygulanacağı öngörülmüştü<sup>116</sup>. Görüldüğü üzere GKHK ' da, bir taraftan konut ve çatılı işyerlerine konu olacak taşınmazlar uygulama alanı bulmuşken, öbür taraftan bütün taşınmazlar kapsama alınmayarak yer yönünden kapsam daraltılmış ve taşınmazlar için üstü örtülü olma şartı aranmıştır.

---

<sup>112</sup> TANDOĞAN, s. 21; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.289.

<sup>113</sup> Musakkaf: Arapça kökenli bir sözcük olup, üstü dam veya tavanla örtülmüş anlamına gelmektedir. BKNZ: GÖKYAYLA, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, 2013, s. 1207.

<sup>114</sup> GÖKYAYLA, s. 1208; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1967.

<sup>115</sup> GÖKYAYLA, s. 1207; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1967.

<sup>116</sup> AYDEMİR, s. 22.

GKHK m. 2 ile GKHK m. 3' de kira bedelinin belirlenmesi düzenlenmiş ve ilgili maddelerde kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin iki tarih temel alınmıştır. Bu tarihler 1939 ile 1953 yıllarındaki kira rayicidir. Ancak GKHK'nın uygulama alanında bulunan kira bedelleri 12.05.1953 tarihli rayiç baz alınarak dondurulmuştur<sup>117</sup>.

GKHK m. 2 gereğince 1939 yılındaki rayice tabi olan taşınmaz kiralalarında belirli oranda artırım yapılması öngörülmüş olmasına karşın, 1953 yılı rayiçleri bu artırımlar için üst sınır olarak kararlaştırılmıştır. 1953 yılına ait rayiçlerde uyuşmazlık çıktığı takdirde ise çözümü için belediye encümenleri yetkilendirilmiştir. GKHK m. 2 ile GKHK m. 3 gereğince, kira bedellerinin belirlenmesi yönünden gayrimenkuller dört gruba ayrılarak düzenleme yoluna gidilmiştir.

## **B) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 2. ve 3. Maddeleri Çerçevesinde Kira Bedelinin Belirlenmesi**

### **1) 1939 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedellerinin Durumu**

GKHK m. 2/A ve B bentlerinde yer alan düzenlemeye göre 1939 yılından evvel inşası gerçekleştirilmiş ve bu yıldan evvel kiraya verilmiş olan taşınmazlar açısından, 1939 yılı kira bedellerine konut olan yerlerde %200, konut dışında kalan yerlerde %400 zam yapılması kabul edilmiştir.

Bununla birlikte, 1939 yılından evvel inşası gerçekleştirilmiş olmasına karşın 1939' dan sonra kiralanan veya kullanım tarzı değiştirilen taşınmazlarınsa belediye encümenlerince 1939 senesi rayiç bedeline göre o mahalde bulunan emsallerine ilişkin takdir edilen kira bedeli üzerinden konut olan yerlerde %200, konut dışında kalan yerlerde %400 zam yapılarak tespit edileceği kabul edilmiştir<sup>118</sup>. İlgili hükme göre bu usullerle tespit edilen kira bedelleri üst sınır niteliğinde olup her halükarda 1953 yılı rayiçlerinden daha yüksek olamayacaktır<sup>119</sup>.

---

<sup>117</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 302.

<sup>118</sup> TANDOĞAN, s. 23.

<sup>119</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 302.

## **2) Bina Vergisi Esasına Tabi Kira Bedellerinin Durumu**

GKHK m. 2/C bendinde yer alan düzenlemeye göre 1940 – 1947 yıllarında inşası gerçekleştirilmiş veya esaslı bir tadilata uğramış binaların, o dönemde yürürlükte bulunan Bina Vergisi Kanunu'na tahakkuk eden gayrisafi iratlarına konutlarda %100, konut dışında kalan başka yerlerde %200 zam yapılarak kira bedelleri tespit edilmiştir. Ancak, bu usulle belirlenen kira bedellerinin de 1953 rayicinden yüksek olamayacağı belirtilmiştir.

## **3) 1953 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedellerinin Durumu**

24.02.1947 tarihinden sonraki bir tarihte inşası gerçekleştirilen taşınmazlarla inşa edilme tarihi mühim olmaksızın ilk defa 12.05.1953 tarihinden sonraki bir tarihte kiralanan ya da kullanım amacı değiştirilen binaların kira bedellerinin, 12.05.1953 tarihinde var olan kira sözleşmesindeki kira bedelinin ya da belediye encümenleri tarafından emsalleri göz önünde bulundurularak tespiti sağlanacak 1953 yılı Mayıs ayı kira bedelinin dondurulmasıyla tespit edilmesi kabul edilmiştir.

Görüldüğü üzere ilgili düzenleme 24.02.1947' den sonra inşa edilen binalarla inşa tarihi önemli olmaksızın ilk defa 12.05.1953' den sonra inşa edilerek kiraya verilen ya da kullanım tarzı değiştirilen taşınmazları kapsamaktadır. Bununla birlikte 6084 sayılı kanun ile serbestîye kavuşmuş olan kira sözleşmeleri de bu uygulamaya dâhildir.

## **4) Emsali Olmayan Taşınmaz Kira Bedellerinin Durumu**

Emsali olmayan taşınmaz kiralalarına ilişkin GKHK m. 3/C ' ye göre mevcut şartlarda emsali bulunmayan taşınmazlara ilişkin kira bedellerinin belirlenmesi doğrudan belediye encümenlerine bırakılmıştır<sup>120</sup>. Böylece belediye encümeni taşınmazın bulunduğu konum ve durumunu dikkate alarak kira bedelini belirleme yetkisine sahip olmuştur.

---

<sup>120</sup> TANDOĞAN, s. 24.



## **C) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Diğer Hükümleri**

### **1) Mobilyalı Olarak Kiraya Verilen Gayrimenkulün Durumu**

GKHK' nın 4. maddesi gereğince mobilyalı bir biçimde kiralanan taşınmazların GKHK' ya göre taayyün eden (belli olan) yıllık kira bedellerine mobilya için belediye encümenleri tarafından takdir edilen değer in %20 oranından fazla arttırılamayacağı öngörülmüştür<sup>121</sup>.

Ayrıca kira süresinin bitmesine bir ay kala yazılı olarak bildirimde bulunmak koşuluyla kiraya veren mobilyaları kısmen ya da tamamen geri isteyebilir. Buna karşılık kiracı da mobilyalar için yapılmış artış oranı kadar kira bedelinde indirim yapılmasını talep edebilir<sup>122</sup>.

### **2) Mahrukat (Yakıt) Fiyatlarındaki Değişikliğin Kira Bedeline Yansıması**

GKHK m. 5' e göre, kalorifer bulunan taşınmazlarda mahrukat (yakıt) parasındaki değişikliklerin kira bedellerine yansıyan miktarı hükümet tarafından tespit ve ilan edilir. İlgili düzenleme ile sınırlandırılmış kira prensibini muhafaza etmek ve kötü niyetli tutumların önüne geçmek istenmiştir. Öyle ki, kiraya verenin kalorifer ya da yakıt fiyatlarını öne sürerek kira bedelini gelişigüzel arttırmaya çalışması önlenmek istenmiştir<sup>123</sup>.

Yargıtay da yakıt giderlerinde var olan olağanüstü artışları göz önünde bulundurarak, kira bedelinin yakıt giderlerini de içine aldığı durumlarda, kira bedelini tespit ederken, yakıt ve işletme giderleri dışındaki net kira parasına fiyat endekslerindeki artış oranı yansıtıldıktan sonra bulunacak tutara gerçek yakıt ile işletme giderlerinin aylık tutarının yansıtılması gerektiği görüşüne varmıştır<sup>124</sup>.

<sup>121</sup> TANDOĞAN, s. 62; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 306.

<sup>122</sup> Yargıtay 13. HD, 21.02.1985, E. 1984/7600, K. 1985/1126, ' 6570 sayılı yasanın 4. maddesinin 2. fıkrası gereğince kira süresinin nihayete ermesinden bir ay önce haber etmek şartı ile kiraya veren mobilyaları kısmen ya da tamamen geri alabilir. Böyle durumda mobilyalar için yapılan artış oranında kiradan indirim yapılır. ' www.kanunum.com

<sup>123</sup> TANDOĞAN, s. 63; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 306.

<sup>124</sup> Yargıtay 13. HD, 22.05.1989, E. 1988/21784, K. 1989/10833. www.kanunum.com

### **3) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedellerine İlişkin Düzenlemesine Aykırı Hareket Edilmesinin Yaptırımı**

GKHK m. 16 ' a göre, hava parası olarak veya her ne suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden (belli olan) kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar adına hareket edenler ya da bunlara tavassut edenler (yardım edenler) hakkında 6 aydan 1 yıla kadar hapis ile 3 aylık kira bedeli tutarınca para cezasına karar verilir. Mükerrerler (tekrar edenler) hakkında bu cezalar bir kat arttırılır. Görüldüğü üzere ilgili düzenlemeyle her ne suretle olursa olsun kanuna göre belirlenen kira bedelinden daha fazla para alanlar ile bunlara yardım edenler hakkında hapis ve para cezası öngörülmüştür.

#### **IV. Yargıtay İçtihatlarıyla Kira Bedelinin Belirlendiği Dönem**

##### **A) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un İkinci ve Üçüncü Maddelerinin Anayasa Mahkemesi Tarafından İptal Edilmesi**

Anayasa Mahkemesinin 26.03.1963 Tarih ve E.3 K.67 sayılı kararıyla<sup>125</sup>, kira bedellerini belirli yıllara sabitleyerek donduran GKHK ' nın ikinci ve üçüncü maddeleri Anayasa'ya aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararına göre, 1953 yılından itibaren ekonomik hayatta büyük değişimler yaşanmış, inşaat maliyetleri ile bakım giderleri artmış bunun karşılığında Türk parasının değeri düşmüş, vergilere zam gelmiş, eşya fiyatları da önemli oranda artmıştır. Bütün bu artışlara rağmen kira bedellerinin 1953 rayıcı ile dondurulmasının, taşınmaz sahipleri açısından hakkaniyete uygun olmayacağına karar verilmiştir<sup>126</sup>.

---

<sup>125</sup> Anayasa Mahkemesinin bu kararının kaynağını, Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görülen ve Anayasa'ya aykırılık iddiasında bulunulan bir dava oluşturmaktadır. Anayasa mahkemesi bu davanın sonucunda GKHK ' nın ikinci ve üçüncü maddelerini iptal etmiştir. İlgili kararda özetle, ülkemizde taşınmaz yetersizliği sürdüğü müddetçe, kira bedeli konusunun kanun koyucu tarafından düzenlenmesinin ve bu alanda sınırlama getirmesinin, mülkiyet hakkının özüne ilişmemek koşuluyla yerinde ve kamu yararına olduğu belirtilmiş, ancak ekonomide meydana gelen önemli değişikliklere rağmen, kira bedelinin 1953 rayıcı üzerinden dondurulmasının, haklar ile yüklerdeki eşitlik ilkesine aykırı olduğunun altı çizilmiştir. Ayrıca kira paralarının tespit edilmesinde Belediye encümenlerine tanınan takdir yetkisinin kesin ölçütlerle sınırlanmamış olmasının adalet ve eşitliğe aykırı olduğu vurgulanmıştır. BKNZ: **BURCUOĞLU**, Haluk, Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2001, s. 8-9; Benzer yönde, **TOKMAK**, Tuğçe, Kira Bedelinin Tespiti, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 1, Haziran 2009, s. 218-219.

<sup>126</sup>**ERTAŞ**, Şeref, Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar, s. 277, <http://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/ilk/yil2sayi2/yil2sayi2/ertas13.pdf> E.T: 25.03.2019; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 303; **KILIÇ ÖZTÜRK**, s. 235.

Diğer taraftan, belediye encümenlerine verilen kira bedelinin belirlenmesine ilişkin yetkinin sınırlandırılmaması onlar tarafından kullanılan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin takdir yetkisinin olumsuz sonuçlara yol açmasına neden olmuştur. Bu hususta eşitlik ve adalet ilkesine uygun bulunmamıştır<sup>127</sup>. İşte bu nedenlerle GKHK' nın ikinci ve üçüncü maddelerinde öngörülen sınırlamaların kamu yararı işlevini görmede yetersiz kaldığı, ayrıca ilgili hükümlerin mülkiyet hakkının özüne aykırı olduğu kabul edilerek bu maddelerin iptaline karar verilmiştir.

Görüldüğü üzere Anayasa mahkemesi, kira bedelinin sınırlandırılmasını yukarıda sayılan gerekçeler nedeniyle reddetmiş ve kira bedelini sınırlandıran hükümlerin iptali ile ortaya çıkacak boşluğun doldurulması için altı ay süre tanımıştır. Bu sürenin dolmasına karşın 6098 sayılı TBK yürürlüğe girene kadar geçen sürede bu boşluğu dolduracak açık bir kanuni düzenleme getirilmemiştir.

İlgili maddelerin iptal edilmesinden sonraki dönemde akdedilen sözleşmelerde kira bedelinin serbestçe belirlenebileceği kabul edilmekle birlikte iptal kararının geçmişe yürümezliği ilkesi gereğince iptal kararından evvel akdedilen sözleşmelerde tarafların kararlaştırdıkları kira bedelleriyle sözleşmenin sona erdiği tarihe kadar bağlı olacakları belirtilmiştir<sup>128</sup>.

Fakat iptal kararı sonrasında GKHK m. 11<sup>129</sup> gereğince yenilenecek kira sözleşmelerinde, yürürlükte olan GKHK m. 9<sup>130</sup> e göre sonraki kira dönemlerinde kira bedelinin arttırılıp arttırılmayacağı hususu kanunda boşluk yaratmıştır. Bununla beraber yukarıda belirtildiği üzere iptal kararından sonra belirlenen sürede kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin yeni düzenlemeler getirilmemesi Yargıtay'ın önüne gelen uyuşmazlıklarda birbirinden farklı kararlar vermesine sebebiyet vermiş ve bu nedenle YİB Büyük Genel Kurulu tarafından 1964 tarihinde bir İçtihadı Birleştirme Kararı yayımlanarak aykırılıklar ve ikilemler giderilmeye çalışılmıştır<sup>131</sup>.

---

<sup>127</sup> TANDOĞAN, s. 24-25.

<sup>128</sup> TANDOĞAN, s. 25.

<sup>129</sup> GKHK m. 11 ' e göre, ' Kiracı, kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla 1 yıl uzamış sayılır. ' "

<sup>130</sup> GKHK m. 9 ' a göre, ' Kira mukavelelerinde; bu kanunun kira bedellerinin tayinine mütaalik hususlar müstesna kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz. ' "

<sup>131</sup> TANDOĞAN, s. 25-26; KAYNAR, s. 24.

## B) 18.11.1964 Tarih E. 2 K. 4 Karar Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı İle Kira Bedelinin Belirlenmesi

### 1) Genel Olarak

18.11.1964 tarihli İBK<sup>132</sup> ile birlikte Anayasa Mahkemesi tarafından GKHK' nın 2. ve 3. maddelerinin iptal edilmesine bağlı olarak iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra, GKHK m. 11 gereğince yenilenmiş sözleşmelerde kira bedelinin nasıl belirleneceğine ilişkin ortaya çıkan probleme Yargıtay tarafından çözüm getirilmek istenmiştir<sup>133</sup>. Yargıtay'a göre, Anayasa Mahkemesince iptal edilen GKHK' nın 2. ve 3. maddeleri dışında kalan hükümleri yürürlükte bulunmaktadır. Kaldı ki Anayasa Mahkemesi de, hali hazırda bahsi geçen kanunun tamamını iptal etmeyi reddetmiştir. Ancak kanunun iptal edilmeyen hükümleri de kira bedelinin sınırlanmış olması esasına dayanmaktadır<sup>134</sup>. İşte bu esasa göre, GKHK' nın o dönemin gelişen şartlarını karşılamakta yetersiz kalan GKHK' nın ikinci ve üçüncü maddelerinin iptali ile kanun boşluğu ortaya çıkmıştır.

Bu hususta, iptal kararının yürürlüğe girmesinden evvel akdedilmiş ya da yenilenmiş olan kira sözleşmesi sürelerinin, ilgili iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra dolması durumunda, başlayacak yeni kira döneminde sözleşmede kira bedeliyle ilgili hükümlerin yenilenmeyecek buna karşın geriye kalan hükümlerin yenilenecek olması sebebiyle kira bedelinin tespit edilmesiyle ilgili ortaya çıkacak bu boşluk ve belirsizliğin bilirkişilerce tespiti sağlanacak olağan rayiç ve şayet olağan rayiç tespit edilemez ise ekonomik esaslarla birlikte hak ve nesafet ilkesi uyarınca bilirkişilerce beyan edilecek kira bedeli esas alınmak suretiyle hâkim tarafından doldurulması gerektiğine dair karar verilmiştir<sup>135</sup>. Kanaatimce de Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonraki dönemde yenilenen dönem kira bedellerinin nasıl tespit edileceğine ilişkin Yargıtay daireleri arasında meydana gelen içtihat farklılıklarını gidermek amacı ile içtihadı birleştirme yoluna başvurulması yerinde olmuştur.

<sup>132</sup> Resmi Gazete, T. 27.11.1964 Tarih, S. 11867

<sup>133</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 303; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 217.

<sup>134</sup> Örneğin, GKHK' da yer alan düzenlemeye göre kiraya veren, yalnızca belirli şartlar dâhilinde kiracıyı kiralananandan tahliye edebilirdi. Eğer kiraya verenin kira bedelini dilediği gibi arttırma imkânının bulunduğu kabul edilirse, bu hükümlerin hiç uygulanma durumu olmayacaktı. Çünkü böyle bir durumda kiraya veren, istediği zaman kiracının ödeyemeyeceği ya da ödemekten kaçınacağı miktarda kira bedelini talep ederek kiracının kiralananı tahliye etmesini sağlayabilecekti. BKNZ: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 303; KAYNAR, s. 24;

<sup>135</sup> BURCUOĞLU, s. 10; TOKMAK, s. 221; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 304.

## 2) Kira Bedelinin Olağan Rayice Göre Belirlenmesi Ölçütü

İlgili İBK' da ifade edildiği gibi, hâkim tarafından MK<sup>136</sup> m. 1 gereğince kira bedeline ilişkin mevcut boşluk doldurulurken, bilirkişiler tarafından tespit edilecek rayiç kira bedeline dikkat edilmesi ifade edilmiştir. Yani, Yargıtay kira bedelinin tespiti bakımından olağan rayiç değerinin temel alınması gerektiğini kabul etmiştir. Olağan rayiç, olağan şartlarda yapılmış sözleşmeler ile kabul edilmiş parasal karşılıktır<sup>137</sup>. İlgili İçtihadı Birleştirme Kararında da olağan rayicin tanımına yer verilmiştir<sup>138</sup>. Buna karşın olağanüstü şartlarda<sup>139</sup> akdedilen kira sözleşmelerinde kararlaştırılan kira bedellerinin rayicin belirlenmesinde dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

İlgili 18.11.1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile devamında bu karar esas alınarak yayımlanan Yargıtay kararlarında belirtildiği üzere olağan rayiç tespit edilirken önce emsal kira bedellerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir<sup>140</sup>. Rayicin tespit edilmesi için göz önünde bulundurulması gereken emsal bedellerin ise kira konusunu teşkil eden yer ile bire bir benzer niteliklere sahip olması gerekmemekte, dava konusu taşınmaza kısmen de olsa benzer nitelikte taşınmazlar için de serbestçe tayin edilmiş kira bedelleri göz önünde bulundurulurken ve aralarında karşılaştırmalar yapılarak dava konusu yerin rayiç bedelinin tespit edilebileceği kabul edilmiştir. Bununla birlikte, olağan rayicin tespit edilmesinde hangi tarihteki emsal kira bedelinin dikkate alınacağına mahkeme re'sen karar verecektir<sup>141</sup>. Bir başka ifadeyle, mahkeme davacının iddiası ile bağlı olmayacaktır.

<sup>136</sup> O dönemde yürürlükte bulunan 743 Sayılı Mülga Türk Kanunu Medenisi'ni ifade etmektedir.

<sup>137</sup> TANDOĞAN, s. 28; BURCUOĞLU, s. 10.

<sup>138</sup> Buna göre olağan rayiç, Belirli bir mahalde, muntazam ve devamlılığı olan sürelerde akdedilmiş kira sözleşmelerinde kira parasının eriştiği belirli değer olağan rayiçtir. BKNZ: ERTAŞ, s. 278

<sup>139</sup> Olağanüstü şartlardan kasıt, ekonomik esasların taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan düzeyde kira bedeli öngören kira sözleşmeleri özel şartlarla yapılmış sayılır. Bununla beraber belirli bir semtte ikamet etmek veya işyeri açmak amacıyla büyük fedakârlıklar yapan kimselerin akdettikleri sözleşmelerle benzer özel koşullarda akdedilen sözleşmeler de özel şartlarla akdedilmiş sayılacaktır. BKNZ: TANDOĞAN, s. 28.

<sup>140</sup> Yargıtay'a göre ancak uzun zamandır oturmuş, yerleşmiş ve alışagelmiş kira sözleşmelerindeki kira bedelleri olağan rayiç sayılabilir. BKNZ: ERTAŞ, s. 278; BURCUOĞLU, s. 11.

<sup>141</sup> Yargıtay 6. HD, 12.11.2015, E. 2015/6685, K. 2016/9864, "Somut olayda, mahkemece ... başlangıç tarihli yenilenen sözleşmenin akdedildiği tarih itibarıyla emsal ve rayiçlere uygunluğuna bakılmaksızın...". www.kanunum.com

Ayrıca kira bedelinin belirlenmesi talebinde bulunan taraf rayicin tespiti için farklı ya da yanlış tarih belirtmiş olsa dahi bu davranışı davanın reddedilmesine yol açmayacaktır. Özetle, hâkimin somut olayda var olan iç özellikleri göz önünde bulundurarak yeni dönemde uygulanması gereken kira bedelini tespit etmesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>142</sup>.

Bununla birlikte Yargıtay, GKHK m. 2 ve GKHK m. 3 iptal edilmeden evvelki bir tarihte akdedilen ve belediye encümenlerince belirlenen kira bedellerinin de emsal rayiç olarak değerlendirilmemesi gerektiğini ifade etmiştir. Kaldı ki, Anayasa Mahkemesi tarafından bahsi geçen kiralardan dayandığı rayiç bedeller de eşitlik ilkesine aykırı bulunduğu için iptal edilmiş olduğundan bu kararında yerinde bir karar olduğunu söylemek mümkündür.

Rayiç kira bedelinin tespitinde hâkim tarafından uzman bilirkişilerin yardımına başvurulması gerektiği ifade edilmiştir. Bu hususta bilirkişiler günün olağan rayicini tespit etmek için kira konusu yerin bulunduğu mahal, yüzölçümü, kullanma durumu, ticari değeri, evsafi emsal kiralaları, hak ve nesfet kurallarını ve ekonomik esasları nazara alacaklardır<sup>143</sup>.

Bilirkişiler tarafından belirlenecek kira bedeline ayrıca hak ve nesafet ilkesi nazara alınmak suretiyle hâkim tarafından bir indirim uygulanması gerekecektir. Çünkü sözleşme sonlanmayıp GKHK m. 11 gereğince yenilenmiş olacaktır. Bundan dolayı taşınmazın boş şekilde kiralanması durumunda getireceği kira bedeli üzerinden kira bedelinin tespit edilmesinin hakkaniyete uygun olmayacağı ifade edilmiştir.<sup>144</sup>

---

<sup>142</sup> Yargıtay 3. HD, 28.01.1980, E. 1980/521, K. 1980/568, ‘‘... 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı İBK gereğince kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin kanuni boşluğun bilirkişilerce tespit edilecek olağan rayiç şayet tespit edilemez ise ekonomik esaslar ile hak ve nesafet uyarınca bilirkişilerce bildirilecek kira bedeli esas alınarak hakim tarafından re’sen doldurulması gerektiği... ’’; YHGK, 20.02.1985, E. 1983/265, K. 1985/110, ‘‘ ...kanuna göre yenilenmiş sayılan kira sözleşmesine ilişkin kira bedelinin, bilirkişice bildirilecek kira bedeli esas alınmak suretiyle hâkim tarafından tespit edileceği... ’’; Benzer yönde, YHGK, 20.02.2013, E. 2012/3-1222, K. 2013/259; YGHK, 10.07.2013, E. 2013/3-34, K. 2013/1040. www.kanunum.com

<sup>143</sup> TOKMAK, s. 221; KAYNAR, s. 26; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 218.

<sup>144</sup> TOKMAK, s. 222; Yargıtay 6. HD, 23.12.2014, E. 2014/3743, K. 2014/14366, ‘‘ ...Mahkemece öncelikle bilirkişilerce tespiti istenen döneme ilişkin olarak taşınmazın boş şekilde kiralanması durumunda getirebileceği kira bedeli tespit edilerek bu tutardan uygun oranda hak ve nesafet indirimi yapılmak suretiyle... ’’ www.kazanci.com.tr

### 3) Kira Bedelinin Ekonomik Esaslar İle Hak ve Nesafet İlkesine Göre Belirlenmesi

18.11.1964 tarihli İBK ‘ de ifade edildiği üzere, rayiç kiraya emsal gösterecek ya da bire bir olmasa dahi benzer niteliklere sahip taşınmazlara ait kira bedelinin belirlenmesine fayda sağlayacak sözleşmelerin olmaması durumunda kira bedelinin ekonomik esaslar ile hak ve nesafet ilkeleri nazara alınmak suretiyle bilirkişilerce tespit edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Olağan rayicin tespitinde emsal kira bedeli bulunmadığı hallerde <sup>145</sup> bilirkişinin rayici tespit etmesi için takip etmesi gereken yol Yargıtay 3. HD’ sinin emsal içtihatlarıyla belirlenmiştir<sup>146</sup>. Buna göre, öncelikle konut ya da işyerinin alım-satımı konusunda yerleşik rayiçler bulunuyorsa, tespit edilmesi istenen kiranın uygulanacağı yıldaki binanın alım-satım değeri tespit edilir. İşte bu bedelin yirmide biri aylık kira bedeli, onda biri ise yıllık kira bedeli olarak kabul edilir.

Şayet kira bedelinin tespiti istenen konut ya da işyerinin veyahut konutun alım-satımına esas olabilecek rayiç alım-satım değerlerinin tespiti sağlanamıyorsa bu durumda kira konusu taşınmazın itibari metrekare değeri tespit edilir. Sonra ise kira konusu taşınmazın metrekaresi ile metrekare birim fiyatı çarpılarak o yerin mülk değeri tespit edilir. İşte belirlenen bu değer yirmide biri aylık kira bedeli, onda biri yıllık kira bedeli olarak kabul edilir<sup>147</sup>.

Belirtmekte yarar vardır ki bu belirlemenin temel dayanağını Vergi Usul Kanunu’nun 15.02.1963 tarih ve 189 sayılı Kanun ile değişik 297. maddesi teşkil etmektedir. Bu düzenlemede bir binanın rayiç değerinin, kiralandığı takdirde getirebileceği yıllık kiranın on katından daha az olamayacağı ifade edilmiştir<sup>148</sup>.

---

<sup>145</sup> Tercih sırasına göre hâkim öncelikle olağan rayice öncelik tanıyacak, kira bedelinin olağan rayice göre tespit edilemediği hallerde ekonomik esaslar ile hak ve nesafet ilkelerine başvurulacaktır. BKNZ: **ERTAŞ**, s. 278.

<sup>146</sup> **TANDOĞAN**, s.31; **BURCUOĞLU**, s. 11; **KAYNAR**, s. 34; Yargıtay 3. HD, 14.11.1967, E. 1967/5359, K. 1967/5470; Yargıtay 3. HD, 23.11.1967, E. 1967/7298, K.1967/6008.  
www.kanunum.com

<sup>147</sup> **TANDOĞAN**, s.31; **KAYNAR**, s. 34.

<sup>148</sup> **TANDOĞAN**, s. 32.

Bununla beraber Yargıtay, kiraya konu taşınmazın değerinin ondan biri olarak yıllık kira bedeli tespit edildikten sonra, kiralanan taşınmazda, kalorifer ya da asansör bulunup bulunmaması, kat farkı bulunması, ön ya da arka cephede olması, manzarasının olup olmaması gibi kriterleri de göz önünde bulundurarak tespiti sağlanan bu kira bedelinden hak ile nesafet ilkesine uygun olarak indirim veyahut artırım yapılmasını kabul etmektedir<sup>149</sup>.

### **C) 07.07.1965 Tarih E. 1965/5 K. 1965/5 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı**

07.07.1965 tarihli İBK<sup>150</sup> ile birlikte Anayasa Mahkemesi tarafından GKHK m. 2 ve m. 3 ' ün iptal edilmesi sebebiyle aylık kira bedelinin tespit edilmesi için kiraya veren ya da kiracı tarafından açılacak tespit davalarında aylık kira bedeli göz önünde bulundurulurken Asliye Hukuk ve Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevli olduğuna karar verilmişti. Fakat öncesinde 1711 sayılı kanun ile ve sonrasında 3156 sayılı kanun ile değişik HUMK m.8/II-1 ' e göre " *...kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, aktin feshi yahut tesbit davaları, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olarak açılan davaları* " açısından dava konusu olan şeyin değerine bakılmaksızın Sulh Hukuk mahkemeleri görevlendirilmiştir<sup>151</sup>.

Bununla beraber bahsi geçen İçtihadı Birleştirme Kararı ile taraflardan birinin kira bedelinin belirlenmesi için açacağı bu davanın bir tespit davası olması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca Yargıtay bu kararı ile tespit davasının kiraya verenin dışında kiracının da açabileceğini belirtmiştir.

Görüldüğü üzere Yargıtay ilgili İBK ile kira bedelinin belirlenmesi davasının hangi mahkemede açılması gerektiğiyle birlikte dava türünü de belirlenmiş ve bu davanın hem kiraya veren hem de kiracı tarafından açılabilmesini ifade etmiştir. Her ne kadar uygulama için bir sorun teşkil etmese de var olan belirsizliği gidermek amacı ile kira bedelinin tespiti davasının kiracı tarafından da açılabilmesinin belirtilmesi yerinde olmuştur.

---

<sup>149</sup> TANDOĞAN, s. 32.

<sup>150</sup> Resmi Gazete, T. 21.07.1965, S. 12054.

<sup>151</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 304.



#### **D) 21.11.1966 Tarih E. 1966/19 K. 1966/10 Sayılı Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararı**

Bu İctihadı Birleştirme Kararı<sup>152</sup> ile birlikte Anayasa Mahkemesinin, GKHK m. 2 ve m. 3 ' ü iptal ettiği kararın yürürlüğe girdiği tarihten sonra akdedilen taşınmaz sözleşmelerinde kararlaştırılan kira bedellerine ilişkin kiraya verenin, kiracı aleyhinde kira süresi sonlandıktan sonraki dönemde de kira bedelinin belirlenmesi adına tespit davası açabileceği ifade edilmiştir.

İlgili karara göre, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının yürürlük tarihinden sonra akdedilmiş kira sözleşmeleri için taraflar ilk kira bedelini özgür iradelerine göre belirleyebileceklerdir. Ancak tarafların özgür iradelerine dayanarak belirledikleri ilk dönemin sona ermesi ile birlikte kiraya veren, yeni dönemde kira bedelini dilediği gibi arttıramayacaktır. Yeni dönemdeki kira bedeli, rayiç kira bedeli ile sınırlıdır. Bu sebeple, kiraya veren, kiracı ile yaşayacağı muhtemel uyuşmazlık durumunda dava açarak yenilenen kira dönemi ya da dönemleri için kira bedelinin tespitini talep edebilecektir<sup>153</sup>.

Kiraya verenin, kiracıya yönelik yeni dönem kira bedelinin belirlenmesine ilişkin tespit davası açabilmesi için öncelikle ihtarda bulunması gerekli değildir. Bu hususta ihtar sadece yeni dönem kira bedelinin hangi tarih itibariyle geçerli olmaya başlayacağı konusunda önemli olacaktır. Şayet kiraya veren, kira bedelinin belirlenmesi için açtığı tespit davasından önce ihtarda bulduysa, tespiti yapılacak yeni dönem kira bedeli, ihtarın tebliğini izleyen yeni kira döneminin başından itibaren başlayarak geçerli olmaya başlayacak, böyle bir ihtarda bulunmadı ise dava dilekçesinin davalı-kiracıya tebliğini izleyen yeni kira döneminin başından itibaren yürürlük kazanacaktır. Fakat bunun içinde ihtar veya dava dilekçesinin tebliğ edilme tarihiyle yenilenen kira yılının başlangıç tarihi arasında 15 günlük süreden fazla bir sürenin geçmiş olması gerekmektedir.<sup>154</sup>

<sup>152</sup> Resmi Gazete, T. 29.12.1966, S. 12490.

<sup>153</sup> TOKMAK, s. 223; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 306.

<sup>154</sup> TOKMAK, s. 224; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 306.

Kiraya veren tarafından kiracıya yönelik kira bedelinin belirlenmesi için tespit davası her zaman açılabilir. Fakat kiraya veren, yalnızca belirli bir dönemin kira bedelinin tespitini talep edecekse ve istenen dönem kira bedelinin miktarını ihtar yolu ile kiracıya bildirmişse, böyle bir durumda yeni kira bedelinin ihtarı takip eden ilk kira döneminden başlamak suretiyle uygulanabilir olması için o kira döneminin sonuna kadar kira parasının tespiti davasının açılması zorunludur<sup>155</sup>.

Son olarak, kiraya veren, dava dilekçesiyle tespitini talep ettiği yenilenen dönem kira bedelinden kiracının sorumlu tutulmaya başlayacağı tarihinde kararda belirtilmesini talep ederse, mahkeme, kira bedelini belirlemekle birlikte bunun kiracı hakkında hüküm ifade edeceği tarihi belirtmesi gerekecektir. Şayet kiraya verenin böyle bir talebi bulunmuyorsa mahkemenin bu tarihi gösterme zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>156</sup>.

#### **E) 10.03.1969 Tarih E. 1969/1 K. 1969/3 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı**

Bu İBK<sup>157</sup> ile birlikte, Anayasa Mahkemesinin ilgili iptal kararının yürürlük tarih olan 23.09.1963'den önceki bir döneme ait kira bedellerinin tespitinde, iptal edilen GKHK m. 2 ve m. 3 'ün uygulanamayacağını bu tespitin kazanılmış haklar saklı kalmak kaydı ile 18.11.1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında açıklanan esas ve ilkelere göre belirlenebileceği ifade edilmiştir.

İlgili kararda, GKHK' nın 2. ve 3. maddelerinin Anayasanın 26.03.1963 tarihli kararıyla iptal edildiği ve bu kararın 26.09.1963 tarihinde yürürlüğe girdiği belirtilmiş ve bu tarihten itibaren bahsi geçen 2 ve 3 üncü maddelerin yürürlükten kalktığı andan itibaren yokluk ifade edeceği ve artık uygulanamayacağı belirtilmiştir.

Görüldüğü üzere kazanılmış hakların korunması, sosyal huzuru sağlayan bir hukuk kuralı olduğundan cihetle iptal kararının geriye yürümeyeceği kuralı konurken kazanılmış hakların korunduğu ifade edilmiştir. Kanaatimce de kazanılmış hakların korunması hukuk düzeninin korunması açısından yerinde bir karar olmuştur.

---

<sup>155</sup> KAYNAR, s. 28.

<sup>156</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 306.

<sup>157</sup> Resmi Gazete, T. 23.10.1969, S. 13334.

## **F) 12.11.1979 Tarih E. 1979/1 K. 1979/3 Sayılı Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararı**

Bu İBK<sup>158</sup> ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hâkim tarafından tespit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılabilmesi için yalnızca alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olmasının yeterli olmayıp aynı zamanda o kararın kesinleşmesi gerektiğine dair karar verilmiştir.

İlgili karara göre, tespit davalarında verilen kararların ancak kesinleşmesiyle birlikte hüküm ve sonuç doğurabileceklerini, kesinleşen tespit kararının eda davalarında kesin delil niteliğinde olacağı icra takiplerinde alacağın muacceliyet kazanabilmesinin zorunlu ifade edilmiştir.

## **V. Yargıtay'ın Dönemlere Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi Hususunda Uyguladığı Esaslar**

### **A) Genel Olarak**

Yargıtay tarafından kira bedelinin belirlenmesine ilişkin verilen kararların özellikle 1970'li yıllardan itibaren farklı yönde geliştiği görülmektedir. Sözleşme ya da mahkeme kararları ile tespit edilen kira bedelinin yeni dönemlerde artırılması konusunda Yargıtay, dönemsel olarak yeni ölçütler getirmiştir.

Bu hususta Yargıtay'a göre eskisi gibi oturmuş ve uzun süredir uygulanan kira tespit davasına konu olabilecek olağan rayiç bulmak mümkün değildir. Bu nedenle bu tarihlerden sonra olağan rayiç kriterinden yavaş yavaş vazgeçilerek ekonomik esaslara göre kararlar alındığını görmekteyiz.

Bununla beraber Yargıtay, taşınmazın değerinde kiraya verenin bir katkısı olmaksızın kendiliğinden meydana gelen artışın, kira bedelinin tespitinde kiracının aleyhinde bir etken olarak kullanılmaması gerektiğini savunmuş, bunun yerine kira bedelinin tespitinde bir takım ekonomik esasların dikkate alınması gerektiği yönünde görüş bildirmiştir. Konunun daha iyi kavranabilmesi açısından Yargıtay'ın dönemsel olarak ölçüt aldığı bu esasların incelemesinde yarar bulunmaktadır.

---

<sup>158</sup> Resmi Gazete, T. 13.01.1980, S. 16868.

## B) Kira Bedelinin Tespitinde Toptan Eşya Fiyat Endeksindeki Artışların Kira Bedeline Yansıtılması

Yargıtay 1970 ‘ li yılların sonlarından itibaren, kira bedelinin belirlenmesinde Ticaret Bakanlığı tarafından açıklanan toptan eşya fiyat endeksindeki<sup>159</sup> artırım oranlarını ölçüt almaya başlamıştır. Yargıtay başlarda eşit uygulama sağlamak amacı ile TEFE oranlarının kira bedeline kesintisiz olarak yansıtılması gerektiği yönünde kararlar vermiştir. Ancak 1979 yılından itibaren ülkede yükselen enflasyon oranlarının inanılmaz boyutlara ulaşması sonucunda kiracıların gelirlerindeki artışın TEFE oranının çok altında kalması sebebiyle TEFE’ deki artış oranlarının kira bedeline ancak belli oranlarda yansıtılabileceği kanaatine varılmıştır<sup>160</sup>.

Buna göre, bir kira yılı içerisinde TEFE artış oranı %20’ nin altında kaldığı sürelerde kira bedeline bu oran olduğu gibi yani %20 olarak yansıtılacaktır<sup>161</sup>. TEFE oranının %20’ in üzerinde fakat %40’ ın altında olduğu sürelerde ise yeni dönemde kira bedeli yine %20 arttırılarak belirlenecektir. Şayet bu artırım sonucu ile belirlenen kira bedeli, taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin %7’ sinden az olursa, bu durumda vergi beyan değerinin %7’ si kabul edilecektir<sup>162</sup>. TEFE oranının %40’ ın üstünde olduğu durumlarda ise yenilenen dönemde kira bedeli bu oranın ancak yarısı kadar arttırılarak belirlenebilecektir. Şayet kira bedelindeki bir ya da birden fazla dönem arttırma yapılmamış ise bu durumda her döneme ait TEFE artış oranı ve yansiyacak oran tespit edilip toplanarak dava konusu döneme ilişkin kira bedelinin belirlenmesi gerektiği yönünde karar verilmiştir<sup>163</sup>.

<sup>159</sup> Bundan sonra TEFE olarak anılacaktır. Toptan Eşya Fiyat Endeksi, 2005 yılından itibaren Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE ) olarak kullanılmaya başlanmıştır.

<sup>160</sup> ERTAŞ, s. 281; TANDOĞAN, s. 36-37; BURCUOĞLU, s. 13; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 229; Yargıtay 3. HD, 23.01.1979, E. 1979/278, K. 1979/340. www.kanunum.com

<sup>161</sup> Yargıtay 3. HD, 16.12.1982, E. 1982/5233, K. 1982/5284, ‘ ‘...bir kira yılı içerisinde Ticaret Bakanlığı tarafından düzenlenen TEFE’ deki artışın kiraya yansıyan bölümü %20 olduğundan, bu oranda artırma yapılarak, kira bedelinin tespit edilmesi gerekirken... ‘ ‘ www.kanunum.com

<sup>162</sup> Yargıtay 3. HD, 16.05.1983, E. 1983/2327, K. 1983/2423, ‘ ‘...vergi yasaları hükümlerine göre bulunacak arsa dâhil, binanın asgari beyan değerinin %7’ sinden az olduğu takdirde, bu değer %7’ si olan miktar, yıllık kira parası olarak kabul edilip, talebe göre yıllık ya da on ikide biri bulunarak aylık net kira parası tespit edilecektir. ‘ ‘ www.kanunum.com

<sup>163</sup> Yargıtay 3. HD, 12.04.1979, E. 1979/2634, K. 1979/2538, ‘ ‘...iki dönem arasında bir yıldan fazla süre geçen durumlarda ekonomi esaslarına göre kira bedeli tespit edilirken, iki dönem arasında toplam eşya fiyat endeksinde meydana gelen yıllık artış oranları kira parasına yansıyan kısımları toplamı kadar kira parasının arttırılması şeklinde bir yöntem uygulanması gerekirken... ‘ ‘ www.kanunum.com

Yargıtay tarafından belirli şartların varlığı dâhilinde kira bedeli üzerinde belirtilen TEFE oranları üstünde artışın yapılabilmesi de kabul edilmiştir. Ancak bu artışın sağlanabilmesi için özel nedenlerin bulunması ve inandırıcı şekilde kanıtlanmış olması gerektiği belirtilmiştir.

1981 yılından itibaren ülkemizde ekonomik şartların daha da ağırlaşması sonucu TEFE ‘deki artışın %100’ leri aştığı görülmüştür. Bu sebeple Yargıtay, bu kötü ekonomik şartlarda zor durumda kalan kiracıyı muhafaza etmek maksadıyla yeni bir uygulamaya başvurmuş ve TEFE artışı ne oranda olursa olsun yenilenen kira döneminde kira bedelinin belirlenmesi için, önceki dönem kira bedeline yansıtılacak oranın %30’ u geçemeyeceğine karar vermiştir<sup>164</sup>.

### **C) Taşınmazın Emlak Vergisine Esas Değerinin Yüzde Yedisinden Aşağı Kira Bedeli Tespitinin Yapılamayacağına Kararlaştırılması**

Yargıtay, 1983 yılından itibaren kira bedelinin tespitine ilişkin davalarda kiracıdan yana olan tavrını yumuşatarak ekonomik nedenlerinde etkisiyle daha dengeleyici kararlar vermeye başlamıştır. Bu durumun asli sebebi ise kira bedelinin belirlenmesi yönünde getirilen sınırlamalar neticesinde kiraya verenler tarafından elde edilen kira bedelleriyle emlak vergisinin dahi ödenemez hale gelmesidir<sup>165</sup>. İşte kiraya verenin düştüğü bu kötü durumu düzenlemek amacıyla Yargıtay, bir alt sınır belirlemek suretiyle yıllık kira bedelinin emlak vergisine esas olacak değer belli bir yüzdenin altında olamayacağına kanaat getirmiştir. 1983 ile 1986 arasında emlak vergisinin esas değeri %7 olarak kabul edilmiştir<sup>166</sup>.

1986 yılına gelindiğinde ise Yargıtay emlak vergisinde bir indirim daha yapmış ve bundan sonra yıllık kira bedelinin alt sınırı, emlak vergisine esas olacak değer %5’ i olarak kabul edilmiştir<sup>167</sup>.

<sup>164</sup> TANDOĞAN, s. 39; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 229-231; Yargıtay 3. HD, 22.06.1981, E. 1981/3214, K. 1981/3168, “...esasen kira parasının tespiti kamu düzeniyle ilgili olup, bu hususta kökleşen içtihat da toptan eşya fiyat endeksinin bir yıllık artışı %60’ın üzerinde olduğu takdirde bunun en çok %30’u kiraya yansıtılabileceği yolundadır.” www.kanunum.com

<sup>165</sup> TOKMAK, s. 225-226.

<sup>166</sup> TANDOĞAN, s. 44-46; Yargıtay 3. HD, 16.05.1983, E. 1983/2327, K. 1983/2423; Yargıtay 3. HD, 13.02.1984, E. 1984/547, K. 1984/595, Kararlar için BKNZ: BURCUOĞLU, s. 14.

<sup>167</sup> BURCUOĞLU, s. 15; Yargıtay 3. HD, 06.01.1987, E. 1987/10133, K. 1987/117, “...ancak şu husus göz önünde tutulmalıdır ki Emlak Vergisi Kanunu’na göre 1986 yılının saptanmış arsa dahil beyan vergisi değeri %5’tir.” <http://www.yargitaydergisi.gov.tr/dergiler/yd/ocak1988.pdf> E.T: 26.03.2019.

#### **D) Kira Bedelinin Belirlenmesinde Kiralananın Mevkii, Kullanım Tarzı ile Hak ve Nesafet İlkesinin Uygulanılması**

1988 yılında meydana gelen ekonomik gelişmeler Yargıtay'ın kiraya verenden yana tavır almasına sebep olmuş bu hususta kira bedelinin belirlenmesinde hak ve nesafet ilkesinin önemi ön plana çıkmıştır. Öyle ki Yargıtay, kiralanan şeyin konumunda bulunan ekonomik ve sosyal farklılıkları, kullanılma tarzını ve hak ve nesafet ilkesini dikkate alarak kira bedelinin tespit edilmesi yönünde kararlar vermiştir<sup>168</sup>.

Söz konusu Yargıtay kararlarına göre, kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten tespit edilmesi talep edilen kira dönemine kadar, o mahalde kira bedelini etkileyecek değişikliklerin meydana gelmesi ve ilgili değişikliklerin o mahaldeki kira bedellerinin artış göstermesine sebep olması durumunda bu değişikliklere uygun biçimde kira bedelinin de ayrıca arttırılması gerektiği kabul edilmiştir.

Bununla birlikte ekonomik esaslar göz önünde bulundurularak tespit edilen kira bedelinin hak ve nesafet ilkesine uygun olmadığı kanaatine varıldığı takdirde mahkeme tarafından, belirlenen bu bedelin düşük kaldığı konusunda ayrıca gerekçelendirilerek hak ve nesafet ilkesine uygun olarak arttırılması gerektiği kabul edilmiştir. Kiraya veren lehine önemli sonuçlar doğuran bu uygulamanın da bazı sınırlamaları bulunmaktadır. Yargıtay, yenilenen kira döneminde yukarıda izah edilen esaslar dikkate alınarak tespit edilecek kira bedelinin, dava konusu taşınmazın bulunduğu mahaldeki kira bedelleriyle arasında ciddi bir farkın bulunmaması gerektiğini vurgulamıştır. Ayrıca kiracının da kiraya konu taşınmazda belirli bir süredir oturuyor olması gerekmektedir. Buna göre, kira bedelinin, kiraya konu taşınmazın boş olarak kiralansaydı sağlayacağı kira bedelinden daha düşük olarak belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Uygulamada buna eski kiracı indirimi adı verilmektedir<sup>169</sup>.

---

<sup>168</sup> BURCUOĞLU, s. 15; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 232; Yargıtay 3. HD, 18.10.1988, E. 1988/8518, K. 1988/8803; Yargıtay 3. HD, 01.11.1988, E. 1988/9684, K. 1988/9147; Yargıtay 3. HD, 01.11.1988, E. 1988/9648, K. 1988/9148. www.kanunum.com

<sup>169</sup> Yargıtay 3. HD, 06.10.2003, E. 2003/12121, K. 2003/11720, “ ...bu hususta kiralananın boş olarak getirebileceği kira bedeli tespit edilip, kiracının eski kiracı olması da göz önünde bulundurulmak suretiyle makul bir indirim yapılarak kira bedelini tespit etmek gerekir. “ www.kanunum.com

Kiraya verenle kiracı arasındaki çıkar dengesini kurmak amacıyla getirilen bu yeni uygulama hemen kötüye kullanılmış ve bu hususta sonraki kira dönemlerinde de kira bedelinin belirlenmesi için bu uygulamaya başvurulmaya başlanmıştır. Yargıtay ise bu kötüye kullanma karşısında yeni bir düzenleme daha getirmiş ve buna göre kötü kullanım karşısında, yukarıda bahsi geçen yeni yöntemle belirlenen kira bedelinin sonraki dönem için ilke olarak TEFE oranının aynen yansıtılmasıyla kira bedelinin tespiti yoluna başvurmuştur<sup>170</sup>. Kanaatimce de Yargıtay tarafından başta kiracının muhafaza edilmesi düşüncesinin ekonomik açıdan dönemin şartlarını karşılamaması nedeni ve kiraya veren lehine denge sağlamak amacıyla getirilen bu uygulamanın kiraya verenlerce alenen kötüye kullanılmaya çalışılması neticesinde bu usule göre tespit edilen kira bedelinden sonra gelecek yenilenen dönem kira bedelinin tespiti için TEFE oranının olduğu gibi yansıtılması kararı taraflar arasında sağlanmaya çalışılan menfaat dengesinin korunması açısından yerindedir.

#### **E) Kira Bedeli Artışına Ekonomik Kriz Nedeniyle Üst Sınır Getirilmesi**

Ülkemizde siyasi ve ekonomik nedenlerle meydana gelen 1994 krizinden sonra fiyat artışları olağanüstü boyutlara ulaşmıştır. Özellikle Nisan 1994’ de TEFE’ de meydana gelen artışın %70’ lere varmasından sonra peşi sıra gelen aylarda %100’ ü aşım %140 dolaylarına çıkması o yıl inanılmaz boyutlara ulaşan ekonomik kriz ve fahiş fiyat artışlarını göstermektedir. Bu dönemde büyük bir çoğunluğu kirada oturan dar gelirli insanların hayat şartları da oldukça kötü yönde etkilenmiştir.

TEFE oranlarının bu denli yükselmesinden sonra Yargıtay, yenilenen dönem kira bedellerinin tespitinde, kiracının aleyhinde bozulmuş olan dengenin yeniden tahsis edilmesi maksadıyla bir üst sınır getirilmesi gerektiğine karar vermiştir. Buna göre Yargıtay, TEFE artışının bir yıllık kira döneminde %65’ i aştığı takdirde, bu oranın kira bedeline yansıtılacak kısmının %65 oranı ile sınırlandırılmasının hakkaniyete uygun ve adil bir çözüm yolu olacağına kanaat getirmiştir<sup>171</sup>.

<sup>170</sup> TOKMAK, s. 227.

<sup>171</sup> TANDOĞAN, s. 39; ALTAŞ, Hüseyin, Kira Parası Artışlarının Sınırlanması, AÜHFD, Cilt:49, Sayı:1, Ocak 2000, s. 98-99; BURCUOĞLU, s. 19; Yargıtay 3. HD, 20.09.1995, E. 1995/539, K. 1995/766, “ ...bu nedenlerle TEFE artışının bir yıllık kira döneminde %65’i geçtiği hallerde, bunun kira bedeline yansıyan kısmının %65 oranı ile sınırlandırılması hakkaniyete uygun ve adil bir ilke olduğu sonucuna varılmıştır. www.kanunum.com

Ayrıca belirtilen esaslara göre tespit edilecek kira bedelinin üstünde ya da altında bir bedelin kabulü için özel sebeplerin var olması ve bunların inandırıcı delillerle kanıtlanması gerektiği ifade edilmiştir<sup>172</sup>.

Yargıtay tarafından getirilen bu üst sınır uygulaması ekonomik şartlar normalleştiğe bir kez daha yumuşatılmıştır. Buna göre, kira bedeli üç yıl süreyle üst sınır olan %65 ya da daha az oranda arttırıldıktan sonra, yeni dönem kira bedelinin belirlenmesi adına talep edildiği durumda olağan rayiç ve hak ve nesafet ilkesi göz önünde bulundurularak kira bedelinin tespit edilmesi gerektiği kabul edilmiştir<sup>173</sup>.

### **F) Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Geçici Madde Eklenmesi**

18.02.2000 tarihinde yürürlüğe giren 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun<sup>174</sup> ile GKHK' a geçici bir madde eklenmiştir. Daha evvelde belirtildiği üzere Anayasa Mahkemesi tarafından GKHK' nın ikinci ve üçüncü maddelerinin iptal edilmesinden sonra kira bedelinin belirlenmesinde uzunca bir süre kanunda boşluk meydana gelmiştir. İptalden sonra doğan boşluğu ise Yargıtay dönemlere bağlı olarak çeşitli kararlarıyla doldurmaya çalışmıştır. Bahsi geçen kararlarda kimi zaman rayiç bedel, kimi zaman ülkenin ekonomik durumuna göre kesintisiz ya da belirli oranlarda kira bedeline yansıtılan TEFE oranı, kiralananın emlak vergisi değeri, hak ve nesafet kuralları dikkate alınmıştır. İşte kanun koyucu hem kanunda var olan sistematik boşluğu geçici süreliğine de olsa doldurmak hem de o dönemde ülkede yaşanan ağır ekonomik sıkıntıları olabildiğince hafifletmek maksadıyla GKHK' a geçici 7. maddeyi<sup>175</sup> eklemiştir.

<sup>172</sup> Yargıtay 3. HD, 15.12.1994, E. 1994/14797, K. 1994/16309, “ ...bu yönde yapılacak uygulama toplumun sosyo-ekonomik durumuna da uygundur. Belirtilen esaslar gereğince tespiti sağlanacak kira bedelinin altında ya da üstünde bir değişiklik yapılabilmesi için özel nedenlerin olması ve bunların inandırıcı ve somut bir şekilde kanıtlanması gerekmektedir. www.kanunum.com

<sup>173</sup> Yargıtay 3. HD, 01.10.1996, E. 199/9320, K. 1996/10153, “ Hâlbuki koşulların değişmediği ve özel gelişmelerin varlığı iddia edilmediği ya da kanıtlanmadığı müddetçe kira sözleşmesinde olağan rayiçe uygun şekilde belirlenen TEFE' nin yüzde altmış beşi aştığı dönemlerde yüzde altmış beş ile sınırlı olarak üç yıl için peş peşe 3 defa artırıma esas alınarak bulunacak kira bedelinin o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun ve aşırı olmayan kira bedeli olduğu ilke olarak kabul edilmelidir. Üç yıldan sonrası tekrardan hak ve nesafete göre kira tespiti yapılmalıdır. “ www.kanunum.com

<sup>174</sup> Bundan sonra “ 4531 sayılı kanun ” olarak anılacaktır.

<sup>175</sup> Geçici ifadesinden anlaşılacağı üzere 7. madde kendi yürürlük süresini belirlemiş ve ancak 2 yıl süreyle yürürlükte kalacağı ifade edilmiştir. Ancak yürürlükte bulunduğu süre boyunca uyulması zorunlu bir hüküm olduğu da kesindir. BKNZ: ERİŞGİN, Nuri, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiralan Hakkında Kanun'a Eklenen Geçici Madde 7 Üzerine, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt: 20, Sayı: 4, Aralık 2000, s.174.



Bu hususta GKHK' a konulan geçici 7. maddeyle birlikte kira bedellerinin arttırılmasına ilişkin belirli sınırlamalara getirilmiştir. İlgili hükme göre, kira bedelinin 2000 yılında %25 oranında, 2001 yılında ise %10 arttırılabileceği ifade edilmiştir. Fakat taşınmazın bulunduğu yerde rayiç kira bedelindeki artışın bahsi geçen oranların altında kalması durumunda, bu oranların uygulanmayacağı belirtilmiştir<sup>176</sup>. Özetle, geçici 7. madde ile birlikte kira bedelinde, 2000 yılında %25, 2001 yılında %10 oranında artırım yapılabileceği şayet taşınmazın bulunduğu mahalde rayiç kira bedelindeki artışın bu oranların altında kalıyorsa bu durumda bahsi geçen oranlar yerine rayiç kiradaki artışın uygulanması gerektiği hüküm altına alınmıştır<sup>177</sup>.

4531 sayılı Kanunu'nun uygulanabilirliği konusunda belirleyici kıstas, GKHK m. 11 gereğince yenilenen kira sözleşmesinin başlangıç tarihidir. Öyle ki, 4531 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 18.02.2000 tarihinden evvel yenilenmiş olan kira sözleşmelerinde bu kanunla getirilen (2000 yılı için öngörülen %25'lik artırım) hükümlerin uygulanamayacağı açıktır<sup>178</sup>. Bu durumda ilk olarak, taraflar arasında sözleşmeyle kararlaştırılan bir kira bedeli artış oranı mevcutsa ya da yeni dönem kira bedeli açıkça belirlenmişse, bahsi geçen oran ya da önceki sözleşmeyle kararlaştırılmış olan kira bedeli uygulanacaktır<sup>179</sup>.

Ancak önceki sözleşme ile artış oranı ya da yeni dönem kira bedeli kararlaştırılmamış ise bu halde 4531 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önceki yenilenen kira bedeline duruma göre TEFE oranının yansıtılması ya da hak ve nesafet ilkelerine göre belirlenecektir.

Bununla beraber bir kira sözleşmesinin yeni kira dönemi, 4531 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 18.02.2000 tarihinden önce olmakla birlikte bir sonraki yenilenen kira döneminin 4531 sayılı kanunun yürürlükte bulunduğu döneme tekabül etmesi durumunda söz konusu sözleşmeye geçici 7. madde hükümlerinin uygulanacağı açıktır.

<sup>176</sup> ERİŞGİN, s.171-172; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 237.

<sup>177</sup> Yargıtay 12. HD, 07.09.2000, E. 2000/13524, K. 2000/12132, " 01.03.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 5. maddesinde belirlenen kira parası artış oranının 18.02.2000 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 4531 sayılı yasaya uygun olup olmadığı irdelenmeden... " www.kanunum.com

<sup>178</sup> BURCUOĞLU, s. 55.

<sup>179</sup> Yargıtay 12. HD, 31.01.2000, E. 2000/745, K. 2000/1148, " ...kira sözleşmesinin özel şartlar 7. maddesinde "kira akdi yenilendiği takdirde hiçbir ihtara gerek olmaksızın her kira dönemi için kiracı, aylık kira bedelini Devlet İstatistik Enstitüsünün belirlediği yıllık TEFE oranında aynen arttırmayı şimdiden kabul ve taahhüt eder." BKNZ: BURCUOĞLU, s. 55.

Örneğin, 20.02.1999 yenilenme tarihli bir kira sözleşmesinin 19.02.2000 tarihine kadar olan kira dönemine yukarıda izah edilen esaslar uygulanarak kira bedeli belirlenebilecekken, 20.02.2000 – 19.02.2001 arasında olan yeni dönem kira bedeli, bir önceki dönem kira bedeline %25 artış uygulanmak suretiyle belirlenecektir. Bu hususta taraflar sözleşmeyle 2000 yılı için %25' den daha fazla bir artış oranı kararlaştırmış olsa dahi 4531 sayılı kanun gereği 2000 yılı için öngörülen %25 artış oranı uygulanacaktır.

Bunun dışında kira bedelinin yabancı paraya ya da altın, gümüş gibi kıymetli madene endekslenmiş olması durumunda 2000 – 2001 yıllarında uzayan dönemler için kira bedelinde artış yapılmaması öngörülmüştür<sup>180</sup>.

Geçici 7. maddenin 3. fıkrasına göre kira bedelinin artış sınırlarını bertaraf etmek amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılması yasaktır. Kanun koyucu bu düzenleme ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 2000 – 2001 yıllarında öngördüğü artış oranlarının hile yoluyla aşılmasını yasaklamıştır. Bu hususta, taraflar arasında kira artış oranının %25 ' den fazla olmasını gizlemek için yapılan ikinci kira sözleşmesi geçersiz sayılacaktır.

Anayasa Mahkemesi'nin 19.07.2001 tarihli kararıyla<sup>181</sup> geçici 7. madde de yer alan "...2001 yılında ise yıllık % 10 oranında arttırabilir. " ifadesi Anayasa'ya aykırı bulunduğu için iptal edilmiştir. İlgili kararın gerekçesinde, söz konusu düzenlemeyle 2001 yılı için öngörülen %10 artışın yaşanan büyük ekonomik kriz nedeniyle meydana gelen fiyat artışlarının çok altında kaldığı bu nedenle de sözleşmeyle kararlaştırılan kiralari 2001 yılında %10 artış ile sınırlandıran kanunun uygulama olanağının kalmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca kira bedellerine getirilen bu sınırlamanın amacını aşarak taraflar arasında tahsis edilmek istenen dengenin kiraya veren aleyhinde bozduğunu bu durumun da demokratik toplumlarda kabul edilemez nitelikte olduğunu belirtilmiştir. Kanaatimce de Anayasa Mahkemesinin iptal kararından uzunca bir süre sonra ülkenin içinde bulunduğu ekonomik şartlarda göz önünde bulundurularak iki yıl süreliğine de olsa kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kanunda var olan boşluğun doldurulmaya çalışılması dönemin şartları göz önünde bulundurulduğunda yerinde olmuştur.

<sup>180</sup> ALTAŞ, s. 101; BURCUOĞLU, s. 64; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 238.

<sup>181</sup> Resmi Gazete, T. 15.09.2001, S. 24524.

### **G) 4531 Sayılı Kanunun Yürürlükten Kalkmasından Sonraki Durum**

4531 sayılı kanun 2001 yılının sona ermesiyle birlikte kendiliğinden yürürlükten kalkmış ve kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kanunda bir kez daha boşluk meydana gelmiştir. Bu hususta dönemin ekonomik şartlarına uygun kira bedelinin belirlenmesi konusuna belirli ölçütler getirmek yine Yargıtay'a kalmıştır<sup>182</sup>.

Bu dönemden itibaren Yargıtay'ın verdiği kararlara göre<sup>183</sup>, koşulların değişikliğe uğramadığı ve özel gelişmelerin varlığının iddia edilmediği ya da kanıtlanmadığı müddetçe kira sözleşmesinde olağan rayice uygun bir biçimde belirlenen kira bedeline; TEFE' nin %65' i aştığı dönemlerde %65 ile sınırlı olmak üzere 3 yıl için peş peşe artırımını esas alınarak bulunacak kira bedelinin, o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun şekilde ve aşırı olmayan bir kira bedeli olduğu ilke olarak kabul edilmeli ve ona göre uygulama yapılmalıdır. Üç yıldan sonra ise tekrardan hak ve nesafete uygun kira bedeli tespit edilmelidir<sup>184</sup>. Yargıtay tarafından bu esasa göre verilen kararlara 3+1 formülü de denmektedir.

Görüldüğü üzere Yargıtay tarafından ilk üç dönemin kira bedelinin hangi esaslara göre belirleneceği hususu açıkça ifade edilmiştir. Buna göre ilk defa kira sözleşmesinin kurulmasının ardından üç dönem süresince kira sözleşmesinin yenilenmesini takiben kira bedelinin yeniden belirlenmesi maksadıyla dava açılması esası kabul edilmiştir<sup>185</sup>. Dördüncü döneme gelindiğinde ise, dördüncü dönem kira bedeli, davaya konu taşınmazın tekrardan kiraya verilmesi durumunda getirebileceği muhtemel kira bedelinin bilirkişilerce benzer nitelikte taşınmazlara ait kira sözleşmelerinin incelenip davaya konu yerle ayrı ayrı karşılaştırılmak suretiyle, kira bedeline etki eden hususlar üzerinde de ayrıca durularak belirlenmesi gerekmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde kira bedeli tespit edildikten sonra, tespit edilen bu kira bedeli dikkate alınarak, hak ve nesafet kurallarına göre, davaya konu kira bedeli takdir edilmelidir<sup>186</sup>.

---

<sup>182</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 238.

<sup>183</sup> Yargıtay 3. HD, 29.09.2003, E. 2003/10682, K. 2003/11149; Yargıtay 3. HD, 21.03.2005, E. 2005/3105, K. 2005/2860. www.kanunum.com

<sup>184</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 238.

<sup>185</sup> SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 2059.

<sup>186</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 238-239.

Yargıtay'ın kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bu uygulaması, 6098 sayılı TBK' nın yürürlüğe girmesiyle etkisini yitirmeyecek ve içtihatlarla kökleşerek benzer şekilde uygulanmaya devam edecektir.

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

01.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2912 sayılı 18.05.1955 tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesine Dair Kanun<sup>187</sup> ile GKHK' ya bir geçici madde eklenerek bazı kamu kurumları ve vakıflara ait taşınmazların rayiçlere ve emsal bedellere uygun olarak kira bedellerini serbestçe tayin edebilmelerini sağlayacak düzenlemeler getirilmiştir.

Bu düzenlemeye göre, Emekli Sandığı, SSK, BAĞ-KUR, Türk Kızılay Derneği, Türk Hava Kurumu, Verem Savaş ve Kansere Savaş Dernekleri, Darülaceze Müdürlüğü, Darüşşafaka Cemiyeti ve bağlı vakıflar, mazbut ve mülhak vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü adına kayıtlı ya da bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan dernekler ile ortaklaşa sahip oldukları taşınmazlarla ilgili kira sözleşmelerinin 2912 sayılı kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra sona ereceği kabul edilmiştir.

Bahsi geçen altı aylık sürede yukarıda zikredilen kurumlar, vakıflar ya da onların kira işlerini yöneten ortakları tarafından rayiç ve emsale uygun yeni kira bedeli ve yeni şartlar belirlenerek kiracıya bildirilecektir. Bu hususta kiracı da altı aylık süreyi takip eden otuz günlük süre zarfında kendisine iletilen yeni kira bedeli ve şartlar ile kira sözleşmesi yapma hakkı bulunduğu ifade edilmiştir<sup>188</sup>.

Kanun koyucu bu düzenleme ile kiraya veren sıfatına sahip kamu kurumları, vakıflar ya da onların ortaklarınca belirlenen kira bedeli ve şartlara ilişkin kiracıya itiraz etme hakkı tanımamıştır. Bu hususta kiracı, otuz günlük süre zarfında yeni kira sözleşmesi yapmaz ve taşınmazı tahliye etmezse, kiraya veren icra marifetiyle kiracının tahliyesini talep edebilecektir<sup>189</sup>.

---

<sup>187</sup> Resmi Gazete, T. 11.10.1983, S. 18190.

<sup>188</sup> TANDOĞAN, s. 47

<sup>189</sup> TANDOĞAN, s. 47

Daha sonra yeni bir düzenleme<sup>190</sup> ile teklif edilen yeni kira bedeline, kiraya veren ve kiracı tarafından otuz günlük süre içerisinde Sulh Hukuk Mahkemelerine itiraz etme hakkı tanınmıştır. Otuz günlük süre içerisinde itiraz edilmemesi ya da rüçhan hakkının kullanılmaması durumunda yine taşınmazın tahliyesi icra marifetiyle talep edilebilecektir.

01.02.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3151 sayılı kanun ile 2912 ve 3012 sayılı kanunlarda öngörülen esaslar kabul edilmiştir. Böylece yukarıda zikredilen esaslar 3151 sayılı kanun gereğince Belediyeler ve Özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı ve bunların kamu kuruluşları ya da kamu yararına çalışan derneklerle ortaklaşa sahibi oldukları taşınmazların kira bedellerinin belirlenmesinde de uygulanacaktır<sup>191</sup>. Kanaatimce her ne kadar kamu yararına hareket ediyor olsalar dahi bu kurumlara kiraya veren sıfatı ile tek taraflı olarak yenilenen dönem kira bedelini tespit edebilmeleri imkânının tanınması gerek Yargıtay'ın gerekse kanun koyucunun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin genel tavrıyla çok bağdaşmamaktadır. Daha sonra her ne kadar ilgili kurumlarca belirlenen yenilenen dönem kira bedeline ilişkin otuz günlük süre ile Sulh Hukuk Mahkemesine itiraz etme hakkı tanınmış olsa da ilgili düzenlemeler özellikle kiraya veren tarafından genel amacının dışında ve kiracı aleyhine kötüye kullanılabilir gözükmektedir.

## **VII. Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Diğer Ölçütler**

### **A) İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**

Anayasa mahkemesinin GKHK m. 2 ve m. 3 ' ü iptalinden sonra kira bedelinin belirlenmesine ilişkin, dönemlere bağlı olarak birbirinden farklı ölçütlerin esas alındığı zamanlarda işyeri kira bedellerinin belirlenmesinin konut kiralalarıyla aynı ölçütlere tabi olması gerekip gerekmediği konusunda birbirinden farklı görüşler ortaya atılmıştır. Özellikle 1980'li yıllarda TEFE artış oranlarının %30 ile sınırlandırılmasından sonra bu görüşler daha da önem kazanmıştır. İşyeri kira bedellerinde yukarıda zikredilen TEFE oranının daha yüksek yansıtılıp yansıtılmayacağı meselesi Yargıtay kararlarında ele alınmıştır.

<sup>190</sup> 3012 Sayılı 18.05.1955 Tarihli ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna 11.10.1983 Tarih ve 2912 Sayılı Kanuna Eklenen Geçici Maddenin Üçüncü Fıkrasının Değiştirilmesine Dair Kanun.

<sup>191</sup> TANDOĞAN, s. 48.

Bu hususta Yargıtay ilke olarak kira bedelinin konut ve işyeri kiralalarında ayrı ölçütlere göre belirlenmesi gerektiğini kabul etmiştir. Ancak, tarafların kira sözleşmesi ilk defa akdederken hâlihazırda konut ve işyeri kiralalarının birbirinden farklı özelliklerini dikkate alarak kira bedellerini belirlediklerini bu nedenle de işyeri kira bedelleri tespit edilirken konut kiralalarında kullanılan başka bir ölçüt belirlemenin doğru bir uygulama olmayacağını ifade etmiştir<sup>192</sup>.

Yargıtay'ın bu yaklaşımı öğretide eleştirilmiştir<sup>193</sup>. Buna göre, 1939 yılı rayicine göre dondurulan taşınmazların kira bedeline ilişkin konutlar için %200, işyerleri için ise %400 artırım yapılması kabul edilmişti. Ayrıca Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı ile GKHK m. 2 ve 3 ' de yer alan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslarda 1939 rayicine göre doldurulmuş bu hususta kira bedellerine yansıtılacak zam oranı konut ve işyerleri bakımından farklı olması kabul edilmişti.

Benzer şekilde, konut kiralalarında %30 oranında sınırlandırmanın gerekçesi de konut kiralalarında oturan dar gelirli kişilerin kira bedelleri sebebiyle yaşam standartlarının daha da kötüleşmiş olmasıdır. Bu hususta Yargıtay'ın aynı gerekçeleri işyeri kira bedelleri açısından da kabul etmenin mümkün olmadığını açıklaması eleştirilmiştir<sup>194</sup>. Kaldı ki konut kira bedelleriyle işyeri kira bedelleri arasında gelir vergisi açısından da farklılık bulunmaktadır. Bu hususta konut kiralalarında öngörülen belirli muafiyetler söz konusuysen, işyeri kiralaları bu muafiyetten faydalanamamakta ve belli oranda vergi stopajı yapılmaktadır. Bu sebeple de konut ve işyeri kiralalarının aynı oranlar ile değerlendirilmemesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>195</sup>.

---

<sup>192</sup> **ERTAŞ**, s. 84; **KOÇ**, Nevzat, İşyeri Kiralarının Tespiti, İzmir Baro Dergisi, S.1, 1985, s. 12-13; <http://kutuphane.izmirbarosu.org.tr/img/1985-1.pdf> E.T: 28.03.2019; Yargıtay 3. HD, 13.04.1981, E. 1981/1936, K. 1981/1975, ‘...işyerlerine haiz, kira bedeli ilk defa belirlenirken, benzeri mesken olarak kullanılmakta olan yerlerden farklı kira bedeli tespit edilmektedir. Bu husus 6570 sayılı GKHK’ da da kabul edilmiş olup, işyeri ve konut ayrımı yapılmak suretiyle işyerlerine farklı kira tespiti benimsenmiştir. Kira sözleşmesi ilk defa akdedilirken taraflar, o taşınmazın bütün özelliklerini dikkate alarak, rayice uygun bir kira bedeli tespit etmektedirler. Bu kira bedelinin belli oranda arttırılması ile yeni dönem kira bedeline de aynı özellikler ve günün şartlarına göre yansımaktadır. Bu sebeple aynı nitelikler, yeni dönem kira bedelinin arttırılmasında ayrıca etken olarak kabul edilemez.’ [www.kanunum.com](http://www.kanunum.com)

<sup>193</sup> Ertaş' a göre, Ekonomik kriz dönemlerinde kira bedelleri özellikle işyeri kiralalarında hayat pahalılığı ile orantılı olarak artmaz. Özellikle alım gücünün düştüğü dönemlerde işyerlerine talebin de azalacağı için konut kiralardaki artış oranının aynısının işyeri kiralalarına uygulanması kiracı aleyhine sonuçlar doğuracaktır. BKNZ: **ERTAŞ**, s. 284.

<sup>194</sup> **KOÇ**, s. 14-20.

<sup>195</sup> **TANDOĞAN**, s. 51-53.

Kanaatimce, işyeri kiralarında kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin Yargıtay'ın uygulaması yerindedir. Çünkü ilgili kararlarda da ifade edildiği üzere taraflar başlangıçta işyeri kira sözleşmesi akdederken taşınmazın özgüleneceği kullanım amacı nedeniyle konut kiralarından daha fazla miktarda bir kira bedeli belirleyeceklerdir. Başlangıçta taraflarca belirlenen bu kira bedelinin ise belli oranlarla artırılması ile yenilenen dönem kira bedeli de aynı özellikler ve günün koşullarına göre artışa uğrayacaktır. Bu nedenle aynı niteliklerin, her yenilenen kira döneminde kira bedelinin artırılmasında tekrar tekrar uygulanmasının etken olarak kabul edilmesi kiracı için hakkaniyetli bir uygulama olarak gözükmemektedir.

### **B) Kira Bedelinin Altın Ya da Yabancı Para Üzerinden Belirlenmesi**

Tarafların kira sözleşmesinde kira bedelini aynen ödeme ya da değerince ödeme usulüne göre belirli bir miktar altın olarak kararlaştırmaları mümkündür<sup>196</sup>.

19.02.1947 tarihli Bir İçtihadı Birleştirme Kararında<sup>197</sup> da kira bedeli altın olarak kararlaştırılabileceğine ilişkin “ *Binaenaleyh altın üzerine yapılan taahhütlerin altının piyasada bulunduğu ve alınıp satıldığı müddetçe aynen ifası gerekir.* ” ifadesine yer verilmiştir.

Yargıtay 13 HD. bu konuda özetle, konusu altın olan borçların ödenmesinde mislen piyasadaki sağlanması ya da araştırılıp bulunması olanaklı buldukça kira bedelinin altın olarak kararlaştırılabileceğini ifade etmiştir. Ayrıca Türk parasının değerinin korunmasını ve para işlerinin düzenlenmesini asıl hedef tutan 1567 sayılı kanun ile bu kanunun yetki dairesinde çıkarılan kararnamelerde yalnızca altının yurt dışına çıkarılmasının yasaklanmış olduğu belirtmiştir.

Kaldı ki 14.01.1938 tarihli ve 2/8030 sayılı kararname ile altın alım-satımına konan bazı sınırlamaların 23.09.1939 tarih ve 2/12019 sayılı kararname ile kaldırıldıktan sonra memleket dâhilinde altının alınıp satılmasının tamamen serbest olmuştur<sup>198</sup>. Yukarıda izah edilen tüm bu nedenler dolayı Yargıtay 13. HD, kira sözleşmesinde kira bedelinin belli bir miktar altın olarak belirlenmesinde sakınca görmemiştir.

<sup>196</sup> Yargıtay 13. HD, 26.11.1982, E. 1982/6168, K. 1982/7199, “ ...kira bedelinin altın olarak belirlenmesinde kanunlara aykırı bir husus bulunmadığı... ” www.kanunum.com

<sup>197</sup> YİBK, 19.02.1947, E. 1946/15, K. 1947/1. www.kanunum.com

<sup>198</sup> TANDOĞAN, s. 56.

Bununla birlikte taraflar arasında ilk defa akdedilen kira sözleşmesinde kira bedelinin BK m. 83/II gereğince yabancı para cinsinden belirlenmesi de mümkündür. Bu hususta cevap aranması gereken soru GKHK m. 11 uyarınca yeni dönem kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenip belirlenemeyeceğidir.

Bu hususta yeni dönem kira bedelinin hâkim tarafından arttırılarak belirlenmesi talep edildiğinde, 18.11.1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda da açıkça öngörüldüğü üzere kira süresi sona erdiğinden GKHK m. 11 gereğince yenilen dönemde kira sözleşmesinin diğer hükümleri kendiliğinden yenilenecekken kira bedeline ilişkin olan hüküm yenilenmeyecektir.

Böylece yenilenen dönem de kira bedelinin tespiti zikredilen İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı gibi bir sınırlamalıdır. Yeni dönemde hâkimin öngördüğü sınırlama neticesinde belirlediği bedel unsuru ile kira sözleşmesinin yenilenmesi sağlanabilecektir.

Yenilenen dönemde kira bedelinin tespitinin talep edilmesi durumunda sözleşmedeki kira bedelinin yabancı para ile ödenmesine ilişkin hükmün yenilendiği kabul edilemez. Bu sebeple hâkim zikredilen 1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda öngörülen sınırlamayı uygularken kiracının bu yönde açıkça bir kabul beyanı bulunmuyorsa BK m. 83/I gereğince kira parası Türk parası olarak belirlemek ve sözleşmede yer alan boşluğu bu esas göz önünde bulundurmak suretiyle doldurmak zorundadır<sup>199</sup>.

Özetle, kira bedelinin sözleşme ilk defa akdedilirken yabancı para cinsinden belirlenmesi mümkünken sözleşmenin GKHK uyarınca yenilenmesi durumunda kiracının açıkça onayı olmadığı müddetçe yenilenen dönem kira bedelinin Türk parası olarak belirlenmesi gerekecektir.

---

<sup>199</sup> Bu konuya ilişkin ilgili Yargıtay kararları için, Yargıtay 3. HD, 29.03.2007, E. 2007/4352, K. 2007/4650; Yargıtay 6. HD, 19.03.2014, E. 2014/1809, K. 2014/3314; Yargıtay 13. HD, 22.06.2017, E. 2017/8660, K. 2017/10690. [www.kanunum.com](http://www.kanunum.com)



### **C) Birkaç Yıl Süreli Kira Sözleşmelerinde, Kira Süresi Boyunca Kira Bedellerinin Belirli Olması ya da Kira Sözleşmesi Yenilediği Durumda Kira Bedelinin Hangi Oranda Arttırılacağına Sözleşmede Kararlaştırılmış Olması**

Uzun süreli olarak akdedilen kira sözleşmelerinde, sözleşme süresinin tamamı için kira bedeli belirlenmiş ya da her yıl kira bedeli açıkça ayrı ayrı belirlenmişse, sözleşmeyle öngörülen kira bedelleri her iki taraf için de bağlayıcıdır. Bununla beraber sözleşme içeriğinde kira bedelinin sözleşme süresince artışı ile ilgili bir husus kararlaştırılmış ise, bu hususta sözleşme süresi boyunca taraflar için bağlayıcı olacaktır<sup>200</sup>. Böyle bir durumda şartları gerçekleştiği takdirde kiracı ancak kira bedelinin uyarlanması yoluna başvurabilecektir.

Kira sözleşmesinin içeriğinde GKHK m. 11 gereğince yenilenen dönemlerde kira bedelinin artış oranının belirtilmesi durumunda, bu sözleşme hükmünün hangi süre ile tarafları bağlayacağı hususu Yargıtay'ın birbirinden farklı kararlar vermesine sebep olmuştur. Bazı Yargıtay kararlarında kira bedelinin artış oranına ilişkin hükmün yalnızca sözleşmenin ilk yenilenen döneminde uygulanabilir olduğu kabul edilmiştir<sup>201</sup>. Bazı Yargıtay kararlarında ise kira bedelinin her yıl belirli bir oranda arttırılacağına dair sözleşme hükümlerinin geçerli olduğu kabul edilmiştir<sup>202</sup>.

Yargıtay Hukuk Daireleri arasında her ne kadar yenilenen ilk kira döneminden sonraki dönemlerde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir fikir birliği bulunmasa da buna karşın ilk kez akdedilen kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden sonra yenilenen ilk dönemde sözleşmede öngörülen artış şartının uygulanacağını bütün Yargıtay daireleri kabul etmiştir. Sonrasında gelen dönemler için ise taraflardan biri tespit davası açmaz ise bu durumda sözleşmedeki artış şartının bağlayıcı olmaya devam edeceği kolaylıkla söylenebilecektir<sup>203</sup>.

---

<sup>200</sup> Yargıtay 6. HD, 04.03.1993, E. 1993/2187, K. 1993/2776, Karar için BKNZ, **BURCUOĞLU**, s. 32.

<sup>201</sup> **TANDOĞAN**, s. 54-55; YHGK 12.12.1990, E. 1990/3-527, K. 1990/627, “ ...yasanın bu hükmünden hareketle aynı şartlar ile yenilenmenin sadece ilk yıl için söz konusu olduğu... ” [www.kanunum.com](http://www.kanunum.com)

<sup>202</sup> **TANDOĞAN**, s. 54; Yargıtay 12. HD, 01.05.1984, E. 1984/2223, K. 1984/5377, “ Akitdeki her sene için öngörülen zammın geçerli olduğu düşünülmeden... ” [www.kanunum.com](http://www.kanunum.com)

<sup>203</sup> **BURCUOĞLU**, s. 31.

## ÜÇÜNCÜ KISIM

### 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRDİKTEN SONRA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

#### § 3. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları

Kira bedelinin belirlenmesi konusu 6098 sayılı TBK' nın " Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları " başlıklı ikinci ayırımında ve " Kira Bedeli " başlığı altında 343 – 346 maddeleri arasında düzenlenmiştir. İlgili düzenleme yapılırken büyük ölçüde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin Yargıtay İçtihatlarından faydalanılmıştır.

Kira bedelinin belirlenmesi, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler içerisinde yer aldığından yalnızca konut ve çatılı işyeri kapsamına giren taşınmazlar hakkında uygulanabilecektir. Bir başka ifadeyle taşınır kiraları veyahut konut ve çatılı işyeri niteliğine sahip olmayan taşınmaz kiralarına ilişkin kira bedelinin belirlenmesinde bu düzenlemeler uygulanmayacaktır<sup>204</sup>. Bunun temel nedeni diğer kira sözleşmelerinden farklı olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin genellikle uzun süreli olarak akdediliyor olması ayrıca bu şekilde akdedilmiş olmasalar dahi kanun gereği bir yıllığına akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracı tarafından yasal süresi içerisinde sona erdirilmemesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden uzuyor olmasıdır.

Bununla birlikte tarafların kira sözleşmesi kurulurken sözleşme serbestisi çerçevesinde ilk yıl kira bedelini diledikleri gibi belirlemeleri hatta ilk kira yılından sonra gelecek yenilenen dönem kira bedel ve bedellerinin artırılıp artırılmayacağı konusunda sözleşmeye hüküm koymaları mümkündür. Ancak ülkemizde var olan ekonomik dengesizlik ve belirsizlikler sebebiyle bu belirlemelerin dahi taraflar ve bilhassa kiracı aleyhine menfaat dengesini bozacağı ortadadır. Bu sebeple kira bedelinin tespitine ilişkin hükümler konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri başlığı altında kendisine düzenleme alanı bulmuştur. Bunun tabii sonucu olarak da konut ve çatılı işyeri kiraları kapsamında bulunmayan taşınır ya da taşınmaz kiraları için TBK m. 345 gereğince kira tespit davası açılması mümkün olmayacaktır.

<sup>204</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 307; AYDEMİR, s. 266.

6098 Sayılı TBK kapsamında kira bedelinin belirlenmesi konusuna ayrıntılı olarak geçmeden evvel konut ve çatılı işyeri kira kavramları ile uygulama alanlarından bahsetmekte yarar bulunmaktadır.

## **I. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Kavramı ile Uygulama Alanı**

### **A) Genel Olarak**

01.07.2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte hem 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu hem de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak yürürlükten kaldırılan mülga GKHK'nın hükümleri, büyük çoğunlukla korunarak 6098 sayılı TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında ikinci ayrımda yer alan ‘‘ Konut ve çatılı işyeri kiraları ‘‘ başlığı altında kendisine yer bulmuş ve konut ve çatılı işyeri kavramı ilk defa 6098 sayılı TBK ile kanunda düzenlenen bir terim olarak Türk hukuk literatürüne girmiştir.<sup>205</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 339 ‘ da şu tanıma yer verilmiştir:

*‘‘ Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreye kiralanmalarında uygulamaz.(1) ‘‘*

*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.(2) ‘‘*

Görüldüğü üzere, TBK m. 339 ‘ da mülga GKHK'nın aksine, kiralananın bulunduğu yer ayrımına yer verilmemiş, kiralananın niteliği esas kabul edilmiştir. Bu haliyle artık belediye sınırları ya da iskele gibi sınırlar söz konusu olmadan, konut ya da çatılı işyeri nitelikli taşınmazın bulunduğu yere bakılmaksızın bunlarla ilgili Türk Borçlar Kanunu'nun kira ile ilgili genel kuralları uygulanabilir olacak ve bazı durumlarda da bunlarla ilgili özel hükümler göz önünde bulundurulacaktır<sup>206</sup>.

<sup>205</sup> KAYNAR, s 41; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1963.

<sup>206</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 290; UYUMAZ, Alper/ AKÇAAL, Mehmet, Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, MÜHFD, Cilt: 1, Sayı: 2, Aralık 2013, Sayfa: 137; AYDEMİR, s. 23.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin kira konusu şey ile birlikte kullanımı doğrudan kiracıya bırakılan eşyalara da uygulanacağı belirtilmiştir. Bu hususta TBK m. 339/I c.1 uyarınca birlikte kullanımı kiracıya bırakılan şey ile yan eşya arasında özel bir bağılılığın var olması şartı aranmıştır<sup>207</sup>. Örneğin, konut ve işyeriyle beraber kiralanan eşyaya ya da bir iş merkezinde konut veya ofis kiralayan kiracıya, aracını park etmesi için kiraya veren tarafından garajda bir yerin kullanımının bırakılması gibi unsurlar TBK m. 339 vd. hükümlerine tabi olacaktır<sup>208</sup>.

TBK m. 339/I c.2 ‘ de belirtildiği gibi, geçici olarak kullanıma özgülenmiş taşınmazlarla ilgili kira sözleşmeleri altı ay ya da daha kısa süreliğine kiralınmış ise bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlere tabi olamayacaktır<sup>209</sup>. Örneğin, bir yaz dönemini geçirmek üzere sadece üç aylığına kiralınmış yazlık ya da devre mülk tarzı taşınmazlar konut ve çatılı işyeri kiraları hükümlerine tabi olmayacaklardır<sup>210</sup>.

TBK m. 339/II ‘ de kamu kurum ve kuruluşlarının tabi olduğu esaslar fark etmeksizin yaptıkları tüm kira sözleşmeleri için konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Bu düzenleme ile zamanında ancak Yargıtay uygulamaları ile yürütülen belediyeler ve vakıfların konutları ile işyerlerini kiralamalarında hangi kanun hükümlerinin uygulanacağına dair belirsizlikler ortadan kaldırılmıştır<sup>211</sup>.

## **B) Konut Kavramı**

Kanun koyucu TBK’ da konut kavramıyla ilgili herhangi bir tanımlama da bulunmamıştır. Öğretide ise konut; kişilerin, başta korunma ve barınma ihtiyacı olmak üzere bir takım temel ihtiyaçlarını karşılama olanağı sağlayan etrafı ve üstü örtülü yer olarak tanımlanmıştır.<sup>212</sup>

---

<sup>207</sup> GÜMÜŞ, s. 231; GÖKYAYLA, s. 1226-1227; URAL ÇINAR, s. 16; UYUMAZ/AKÇAAL, s. 141.

<sup>208</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.290.

<sup>209</sup> GÖKYAYLA, s. 1222-1225; UYUMAZ/AKÇAAL, s. 141; ARAL/AYRANCI, s. 267.

<sup>210</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 290.

<sup>211</sup> GÜMÜŞ, s. 231; URAL ÇINAR, s. 11; AYDEMİR, s. 29-30.

<sup>212</sup> GÖKYAYLA, s. 1217; URAL ÇINAR, s. 11; EREN, s. 394; ARAL/AYRANCI, s. 268.

Görüldüğü üzere, önemli olan kiracıyı doğal ve dış etkenlerden koruyarak, uyumak ya da barınmak gibi ihtiyaçlarının karşılandığı bir yerin varlığıdır. Bu nedenle kira konusu konutun dış yapısı, bir başka ifadeyle dışarıdan görünüşü değil, sözleşme ile taraflar arasında kararlaştırılan özgülleme ve kullanma amacı ile buna doğrudan bağlı olan koruma düşüncesi önemlidir<sup>213</sup>.

Kanun düzenlemesinde işyeri kiralarda olduğu gibi konut için ‘‘ çatılı ‘‘ ifadesine yer verilmemiştir<sup>214</sup>. Ancak konutun, kişinin korunma ve barınma gibi ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte olması gerektiğinden çadırdan da ayırt edilmesi gerekmektedir. Bu sebeple, para karşılığı bir çadırın ya da birden fazla kişinin bir arada kaldığı bir barakanın kullanımının bırakıldığı durumlarda konut kirasından bahsetmek mümkün olmayacaktır<sup>215</sup>.

Buna karşılık, çevresel etkilere karşı koruma sağladığı ve kiracının barınma ihtiyacını karşıladığı ölçüde, mobilyasının ya da mutfağının hatta tuvaletinin olup olmadığı önem arz etmeksizin tek bir odanın kiralanması dahi konut kirası niteliğinde olacak ve konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulama alanına girecektir<sup>216</sup>.

Bir yerin konut olarak nitelendirilebilmesi için sürekli olarak oturmak amacıyla kiralanması gerekse de ayrıca kiracının, kiralanana yerleşim yeri olarak kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>217</sup>. Ayrıca kiralananın ayıplı olup olmaması da (örneğin, evin rutubetli olması, sıvalarının dökülmüş olması ya da kapılarının kırık olması gibi.) konut olarak nitelendirilmesine etken değildir.

<sup>213</sup> GÜMÜŞ, s. 229; ARAL/AYRANCI, s. 268.

<sup>214</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 289; URAL ÇINAR, s. 11; EREN, s. 394.

<sup>215</sup> GÜMÜŞ, s. 229; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1977; Bu hususta taşınmazın konut niteliği taşımadığı durumlarda, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin değil genel hükümlere ilişkin kurallar uygulama alanı bulacaktır. BKNZ: URAL ÇINAR, s. 12.

<sup>216</sup> GÜMÜŞ, s. 229.

<sup>217</sup> Konutun en önemli özelliği, insanların yaşamlarını sürekli olarak onun içinde sürdürmeleridir. Eğer bu yaşam biçimi içerisinde bir iş de yapılıyorsa, (örneğin, ev kadınının aynı zamanda gelir elde etmek amacıyla örme işleri yapıyor olması gibi.) o iş, yaşanan yerin konut niteliğini ortadan kaldırmayacaktır. BKNZ: AYDEMİR, s. 24; ARAL/AYRANCI, s. 269.

Mülga GKHK’ da yer alan konut kiralalarına ilişkin düzenlemeden farklı olarak TBK m. 339/I ‘ de taşınmaz ifadesine yer verilmediğinden dolayı öğretilerde, taşınır bir yapının konut kirası niteliği taşıyıp taşıyamayacağı hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre<sup>218</sup>, konut kirasında kiralananın taşınır yapıda olmasında bir engel bulunmamaktadır bir başka ifadeyle taşınır niteliğine haiz bir eşya da konut olarak kullanılabilir. Çünkü konuttan söz edebilmek için etrafının ve üstünün dış etkenlerden koruyacak şekilde örtülü olması yeterlidir bu sebeple de bahsedilen unsurları barındıran bir taşınır da konut kirasının konusunu teşkil etmesi mümkün olabilecektir. Örneğin, baraka, karavan ya da devamlı bağlı halde bulunan tekne gibi taşınırlar konut kirasını teşkil edebilir. Bir diğer görüşe göre<sup>219</sup>, her ne kadar TBK m. 339/I ‘ de taşınır-taşınmaz ayırımından söz edilmese de TBK m. 339/I ‘ in ikinci cümlesinde taşınmaz ifadesine yer verildiğinden bahsedilerek konut kiralalarında konutun mutlaka bir taşınmaz olması gerektiği savunulmaktadır. Kanaatimce de, her ne kadar TBK m. 339/I ‘ de taşınır-taşınmaz ayırımına yer verilmemiş ve baraka, çadır, karavan gibi yapılar bazı kişiler tarafından konut niteliğinde kullanılıyor olsa da bu tür taşınır yapılar, nitelikleri gereği konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirilmemelidir.

### C) Çatılı İşyeri Kavramı

Öğretilerde; çatılı işyeri kirası, kiracının kazanç elde etmek amacıyla ticari, sınıî ve mesleki faaliyetlerini sürdürdüğü ya da mesleğinin icrasına hizmet eden üstü örtülü yer olarak tanımlanmıştır<sup>220</sup>. Bu hususta ekonomik ya da mesleki faaliyet sürdürmek amacıyla atölye, büro, mağaza, muayenehane, dükkân, fabrika ya da depo gibi yerlerin kiralanması işyeri kirasına örnek olarak verilebilir<sup>221</sup>. Ancak mesleğin icra edilmesiyle ilgili olmayan yerlerin kiralanması halinde, bunların konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlere tabi olamayacağını kabul etmek gerekir. Örneğin, bir şirkette çalışan personellerin otopark ihtiyaçları karşılansın diye şirket tarafından kapalı garaj kiralanması durumunda bu yer işyeri sayılmayacak dolayısıyla işyeri kirası hükümlerine tabi olmayacaktır.

<sup>218</sup> Bu görüşü savunanlar için BKNZ: **GÖKYAYLA**, s. 1216.

**SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU**, s. 1978.

<sup>219</sup> Bu görüşü savunanlar için BKNZ: **GÜMÜŞ**, s. 229; **URAL ÇINAR**, s.13; **EREN**, s. 394; **ARAL/AYRANCI**, s. 268.

<sup>220</sup> **GÜMÜŞ**, s. 230; **GÖKYAYLA**, s. 1219; **URAL ÇINAR**, s. 13; **AYDEMİR**, s. 24; **EREN**, s. 395; **ARAL/AYRANCI**, s. 268.

<sup>221</sup> **GÜMÜŞ**, s. 230; **EREN**, s. 395.

Kiralanan bazı hallerde bir yandan konut diğer yandan da işyeri olarak kullanılıyor olabilir. Böyle hallerde de TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı bulacağı hususunda tereddüt bulunmamaktadır<sup>222</sup>. Günümüzde bazı iş alanlarında ‘‘ home office = konut işyeri ‘‘ adı verilen fiziki alanlarda kişilerin çalıştığı görülmektedir. Konut veya çatılı işyeri olarak kullanılan bu gibi yerlerde hangi amacın daha ağır bastığı tespit edilmeli ve ona göre ilgili hükümler uygulanmalıdır.<sup>223</sup>

Kiralanan yerin, işyeri kirası hükümlerinin uygulanabilmesi için çatılı bir başka ifadeyle üstünün örtülü olması gerekmektedir<sup>224</sup>. Bu sebeple örneğin, bir yerin belirli bir kısmının oto yıkamacı olarak kullanmak üzere kiralanması durumunda, şayet üstü örtülü değilse, ortada bir işyeri kirası mevcut olsa dahi, kanunun öngördüğü şekilde çatılı iş yeri olmadığından TBK m. 339-356 hükümleri uygulanamayacaktır<sup>225</sup>. Bir başka ifadeyle, çatılı olmayan işyerine, TBK’ nın adi kiraya ilişkin genel hükümleri uygulanacaktır.

Ayrıca bir yere TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulanabilmesi için o yerin kira sözleşmesinin akdedildiği anda çatılı olması gerekmektedir.<sup>226</sup> Ancak taraflar arasında akdedilen sözleşmede şey üzerinde konut ya da işyeri niteliğinde sabit bir yapının inşa edeceği öngörülmüş ve bu yapı sonradan inşa edilmiş ise bu durumda yapının tamam olmasıyla birlikte sözleşmenin konut ve çatılı işyeri hükümlerine tabi olacağını kabul etmek gerekir. Yargıtay’ın da mülga GKHK döneminde bu yönde kararları mevcuttur<sup>227</sup>.

<sup>222</sup> GÖKYAYLA, s. 1221.

<sup>223</sup> EREN, s. 396; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 1980.

<sup>224</sup> GÜMÜŞ, s. 230; GÖKYAYLA, s. 1208-1209; URAL ÇINAR, s. 14; EREN, s. 395.

<sup>225</sup> GÜMÜŞ, s. 230.

<sup>226</sup> Öğretide, çatısız (örtülü olmayan) işyeri kiralarının TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanının kapsamında sayılmaması eleştirilmektedir. Bu hususta kiracının muhafaza edilmesi fikrinin benzerlik, açık otopark, çay bahçesi gibi çatısı bulunmayan işyeri kiralarında da geçerli olması gerektiği ifade edilerek, çatılı-çatısız işyeri ayrımının kalkması gerektiği savunulmaktadır.

BKNZ: GÜMÜŞ, s. 230; GÖKYAYLA, s. 1221.

<sup>227</sup> URAL ÇINAR, s. 15; Yargıtay 6. HD, 27.04.2004, E. 2004/3092, K. 2004/3194, ‘‘ ...sözleşme akdedildikten sonra kiracının kiralanan taşınmaz üzerine yapı inşa etmiş olması sözleşmenin başta kararlaştırılan niteliğini değiştirmez. Uyuşmazlığın BK’ nın adi kirayla ilgili hükümleri ve sözleşme hükümleri birlikte değerlendirilmek suretiyle çözülmesi ve ona göre bir karar verilmesi gerekirken...’’ Benzer yönde, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı, 26.03.2014, E. 2013/636, K. 2014/396. www.kazanci.com.tr

Kiralanan şeyin üstünün kısmen örtülü olması halinde hangi hükümlerin uygulanacağı hususu da tartışmalıdır. Doktrinde ve Yargıtay kararlarında hâkim görüş taşınmazın baskın vasfının dikkate alınması gerektiği yönündedir<sup>228</sup>. Kiralananın baskın vasfı ise çatılı alanın mı yoksa çatısız alanın mı ön planda olduğuna göre belirlenir. Kiralananın baskın vasfı çatılı değilse, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanmaz.

## **II) Türk Borçlar Kanunu'nun 344. Maddesi Kapsamında Kira Bedelinin Belirlenmesi**

### **A) Genel Olarak**

818 sayılı mülga BK' da kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir hüküm yer almamaktaydı. Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 tarihinde vermiş olduğu karar ile GKHK' nın kira bedelinin belirlenmesine ilişkin ikinci ve üçüncü maddeleri iptal edilmişti. Bu nedenle kira bedelinin belirlenmesiyle ilgili ortaya çıkan kanun boşluğunu uzun yıllar boyunca Yargıtay, dönemin ekonomik koşullarını ön planda tutarak ve farklı zamanlarda farklı esaslar benimseyerek doldurmaya çalışmıştır. İşte kanun koyucu, 6098 sayılı TBK' da kira bedelinin belirlenmesi konusunu özel olarak düzenleyerek bu ihtiyacı gidermek istemiştir.

Kira sözleşmesinin TBK m. 347 gereğince yenilenmesinin yegâne istisnasını kira bedeli oluşturmaktadır. Nitekim TBK m. 343 ' de kiraya verenin kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi haricinde kiracı aleyhine değişiklik yapamayacağı hüküm altına alınmıştır<sup>229</sup>. Söz konusu bu hüküm mülga GKHK m. 9' un TBK' ya alınmış halidir. Aynı zamanda emredici nitelikte bir hüküm olup yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları sözleşmelerinde uygulanabilecektir<sup>230</sup>.

<sup>228</sup> **GÖKYAYLA**, s. 1210; Yargıtay 3. HD, 28.11.2017, E. 2017/5968, K. 2017/16620, ‘‘ Taraflar arasında uyumsuzluk konusu olmayan ve hükme esas alınan kira sözleşmesinde kiralananın niteliği cafe-çay bahçesi olarak belirtilmiştir. Uyumsuzluk konusu olaya uygulanacak yasa hükümlerinin tespiti açısından öncelikle kiralananın vasfının (çatılı-çatısız) belirlenmesi gerekir. Dosya kapsamından kiralananın baskın vasfı net olarak anlaşılmamaktadır. Bu durumda mahkemece konusunda uzman bilirkişi eşliğinde keşif yapılarak kiralananın arsa olan kısımları ile çatılı olan kısımlarının tespiti ile baskın vasfı tespit edilmesi gerekirken...’’ www.kazanci.com.tr

<sup>229</sup> İlgili hüküm kira bedelinin belirlenmesi hususunda kiracının aleyhinde değişiklik yapılamayacağına dair kuralın tek istisnasıdır. Buna göre, ülkemizde var olan enflasyon gerçeğinin karşısında kira bedelinin bütün kira sözleşmesi süresi boyunca aynı kalması kabul edilebilir değildir. BKNZ: **İNCEOĞLU**, Murat, Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayınları, 1 Baskı, İstanbul, 2014, s. 122-123.

<sup>230</sup> **GÜMÜŞ**, s. 244.



TBK m. 343 ‘ e paralel olan bir başka hükümde mülga GKHK m. 16 ‘ nın TBK ‘ ya alınmış hali olan TBK m. 346 hükmüdür. TBK m. 346 ‘ da belirtildiği üzere kiraya veren, kira bedeli veyahut yan giderler haricinde kiracıya başka bir ödeme yükümlülüğü getiremeyecektir.

Bununla birlikte, kira bedelinin kira sözleşmesiyle kararlaştırılan zamanlarda ödenmemesi durumunda ceza şartı ödeneceğine ya da sonrasındaki kira bedellerinin muacceliyet kazanacağına dair anlaşmalar da geçersizdir. TBK m. 346 ‘ da emredici nitelikte bir düzenleme olup yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanabilir olacaktır.

Kira bedelinin belirlenmesiyle ilgili hükümlerin uygulama alanına geçmeden evvel belirtmekte yarar vardır ki TBK m. 343 ve TBK m. 346 hükümleri, tacir sıfatına haiz gerçek kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerine haiz işyeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süre ile uygulanmayacaktır<sup>231</sup>. Ancak kiracının esnaf sıfatına haiz olması erteleme için yeterli sayılmayacaktır<sup>232</sup>.

Kiracının adi ortaklık olması durumunda ise doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe<sup>233</sup> göre, böyle bir durumda, bu işyerinin erteleme kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmayacaktır. Diğer görüşe<sup>234</sup> göre ise, adi ortakların tacir sıfatına haiz gerçek ya da tüzel kişilerden oluşması durumunda adi ortaklığın akdettiği kira sözleşmesi de erteleme hükümlerine tabi olacaktır. Kanaatimce de adi ortakların gerçek kişi tacir ya da tüzel kişilerden oluşması durumunda, adi ortaklık tarafından akdedilen kira sözleşmesinin de erteleme hükümlerine tabi olması gerekecektir.

---

<sup>231</sup> İlgili hükümler önce 6217 Sayılı Kanun’un geçici 2. maddesi ile kiracının TTK kapsamında tacir ya da özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 5 yıl süreyle ertelenmişken daha sonra bu süre Meclis Alt Komisyonu tarafından 6353 Sayılı Kanun m. 53 ile 8 yıla çıkarılmıştır. **URAL ÇINAR**, Nihal, 2020’ e 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler, Fasikül Hukuk Dergisi, Cilt:10, Sayı:100, 2018, s. 162. (Bundan sonra ” **URAL ÇINAR**, Ertelenen Hükümler ‘ olarak anılacaktır.)

<sup>232</sup> **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.15. (Bundan sonra **GÜMÜŞ**, Kira olarak alınacaktır.); **KAYNAR**, s. 91.

<sup>233</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 16; **ACAR**, 37.

<sup>234</sup> **İNCEOĞLU**, s. 575.

Erteleme hükümleri incelendiğinde iki temel koşul göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki kiracının TTK kapsamında tacir veya tüzel kişi olması gerektiğidir. Aranılan ikinci koşulsu bir işyeri kirasının varlığıdır. Ancak bu hususta kanun koyucu çatılı ya da çatısız işyeri ayrımı yapmamış ilgili erteleme bütünü işyeri kiralari için geçerli olduğunu kabul etmiştir<sup>235</sup>.

Bu konuya ilişkin yanıtlanması gereken bir soru erteleme süresi boyunca bu hükümlerin yerine hangi kanun hükümlerinin uygulanacağıdır. Kanun koyucu bu sorunun cevabını 6353 sayılı Kanun'un 53. maddesinde vermiş ve kira sözleşmelerinde ertelenen hükümlerle ilgili olarak öncelikle sözleşme serbestisi gereği mevcutsa sözleşme hükümlerinin uygulanacağını buna karşın sözleşmede bir hüküm bulunmadığı takdirde ise 818 sayılı BK' nın hükümlerinin uygulanabilir olacağını ifade etmiştir.

İlgili hükümde her ne kadar sözleşme hükümlerine öncelik tanınacağı belirtilmişse de öğretide ki baskın görüş<sup>236</sup> sözleşme hükümlerinin kanunun emredici hükümlerinden önce uygulanmasının mümkün olmayacağı yönündedir. Bu bağlamda 818 sayılı BK hükümleri ile GKHK' nın kira sözleşmelerinde ertelenen konulara ilişkin emredici nitelikteki hükümlerinin öncelikle uygulanacağını kabul etmek gerekecektir<sup>237</sup>.

TBK m. 343' de kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracının aleyhinde değişiklik yapılamayacağı ve hemen sonrasında TBK m. 344 ' de kira bedelinin belirlenmesinin genel esasları hüküm altına alınmıştır. Bu hususta TBK m. 343 hükmünün TBK m. m. 344 ile bağlantılı olması nedeniyle ertelenen hükümlerden biri olduğu kabul edilmektedir<sup>238</sup>. Ancak TBK m. 343 ile benzer nitelikte bir hüküm GKHK m. 9 ' da yer aldığı için bu hükmün ertelenmesinin uygulama yönünden fiilen bir anlam ifade etmediğini belirtmek gerekecektir<sup>239</sup>.

<sup>235</sup> İNCEOĞLU, s. 576; URAL ÇINAR, Erteleme Hükümler, s. 162.

<sup>236</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 17; ACAR, s. 31-32.

<sup>237</sup> URAL ÇINAR, Ertelenen Hükümler, s. 163.

<sup>238</sup> ACAR, s. 28; URAL ÇINAR, Ertelenen Hükümler, s. 165.

<sup>239</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 20; İNCEOĞLU, s. 583; URAL ÇINAR, Ertelenen Hükümler, s. 165.

TBK m. 346 ‘nın yürürlüğünün kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralarda 01.07.2012 tarihinden başlayarak 8 yıl süreyle ertelenmesi sonucunda, bu nevideki kira sözleşmelerinde muacceliyet kayıtlarıyla, ödememeye ilişkin ceza şartlarının kararlaştırılması, 818 sayılı BK’ da aksine emredici nitelikte bir hüküm bulunmaması nedeniyle 2020 yılına kadar uygulanabilir hale gelmiştir<sup>240</sup>. Yargıtay’ında TBK döneminde bu kayıtları geçerli sayan kararları bulunmaktadır<sup>241</sup>. Ancak 01.07.2020 tarihinden itibaren kira sözleşmesinde yer alan bu hükümler geçerliliğini yitirecek ve bu tarihten itibaren kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle temerrüde düşmesi durumunda kiraya veren, sözleşme hükmünde kararlaştırılan cezai şartı talep edemeyeceği gibi, sonraki kira bedelleri de muaccel hale gelmeyecek ve kiraya veren bu kira bedellerini de talep edemeyecektir<sup>242</sup>.

### **B) Türk Borçlar Kanunu m. 344 ‘ün Özellikleri**

6098 sayılı TBK ‘da kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen 344. maddenin özelliklerinin incelenmesi konunun daha iyi anlaşılması açısından fayda sağlayacaktır.

İlk olarak, hüküm incelendiğinde kanun koyucu tarafından TBK m. 344 düzenlemesi yapılırken yenilecek kira dönemlerinde kira bedelinin arttırılacağı fikriyle hareket edildiği görülmektedir<sup>243</sup>. Bu husus hüküm içerisinde yer alan “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde...*” ifadesinde de açıkça anlaşılabilir. İlgili hüküm aynı zamanda daha evvelde belirtildiği üzere TBK m. 343 gereğince kiracı aleyhine düzenleme yasağının istisnasını teşkil etmektedir<sup>244</sup>. Bu durum aynı zamanda kira sözleşmesinin taraflar arasında sürekli bir borç ilişkisi doğuruyor olma niteliğinin tabii bir sonucudur. Buna karşılık ilgili hükümde kira bedelinin indirilmesine ilişkin bir ifade ya da açıklama bulunmamaktadır.

<sup>240</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 20; İNCEOĞLU, s. 584-585; URAL ÇINAR, Ertelenen Hükümler, s. 166.

<sup>241</sup> Yargıtay 6. HD, 22.01.2013, E. 2012/17480, K. 2013/629, “...yine sözleşmenin özel 19. maddesinde bir kira bedelinin ödenmemesi durumunda gelecek kira bedellerinin muaccel hale geleceği düzenlenmiştir... 6217 Sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi uyarınca kiracısı tacir olan işyeri kiralarda, TBK m. 346’nın uygulanması 01.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıllığına ertelenmiştir. Kiralananın işyeri olduğu ve kiracının tacir olma ihtimali olduğundan, davalının tacir olup olmadığı üzerinde durulmadan karar verildiğinden...” www.kanunum.com.

<sup>242</sup> URAL ÇINAR, Ertelenen Hükümler, s. 166.

<sup>243</sup> GÖKYAYLA, Emre, Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi, BÜHFKHHD, C.9, S.103-104, 2013, s. 24. (Bundan sonra GÖKYAYLA, Kira Bedeli olarak anılacaktır.)

<sup>244</sup> ÖNCÜ, Özge, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, Sayı 2, Mayıs 2012, s. 303.

Hükmün bu haliyle düzenlenmesinin temelinde yatan sebebin ülkenin ekonomik şartları ve durumu neticesinde mal ve hizmet bedellerinde devamlı meydana gelen artış olduğunu söylemek mümkündür. Ancak, kira bedelinin belirlenmesi amacıyla açılan dava, yalnızca kira bedelinin artırımı için değil aynı zamanda kira bedelinin indirilmesi amacıyla da açılabilir<sup>245</sup>. Kaldı ki “ *belirleme* ” ifadesi de kira bedelinden hem artırım hem de indirim talep edilebileceği fikrini desteklemektedir. Özetle, taraflar kira bedelinin artırımı amacıyla dava açılabilir gibi talep ederlerse kira bedelinin indirimi amacıyla da dava açabileceklerdir.

Bununla beraber içeriğinden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu ilgili hükümde kullanım hakkının kiracıya devredilmesi karşılığında kira bedeli olarak bir miktar para ödenmesi düşüncesi ile hareket etmiştir. Ancak daha öncede de ifade edildiği üzere kira bedelinin bir miktar para yerine başkaca bir edim olarak da kararlaştırılması da mümkündür. Bu hususta kira bedelinin başkaca bir edim olarak kararlaştırılması durumunda ifası gereken edimin miktarında değişiklik olup olmayacağı konusuna ilişkin kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanun koyucu TBK m. 344’ de kira bedelinin bir miktar para dışında başkaca bir şey olarak belirlenmesi durumunda yenilenen dönem kira bedellerinin nasıl belirleneceğine dair bir düzenlemeye yer vermiş olsaydı bu düzenleme konuya ilişkin mevcut olan kanuni belirsizliğin giderilmesi açısından isabetli olabilirdi.

İlgili düzenlemede kira sözleşmesinin taraflar arasında genellikle bir yıllığına akdedileceği varsayımından hareket edildiği anlaşılmaktadır<sup>246</sup>. Bu hususta gerek TBK m. 344/I de gerekse m. 344/II ‘ de geçen “ *...bir önceki kira yılının...* ” ifadesinden de bu çıkarımda bulunmak mümkündür. Uygulama da alışlageldiği üzere konut ve çatılı işyeri kiralarının genellikle bir yıl süreliğine akdedildiği doğru olmakla birlikte bu zorunluluk da değildir.

---

<sup>245</sup> AYDEMİR, s. 266

<sup>246</sup> KAPANCI, Berk, Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 F.1 C.SON’un Yorumlanması, İÜHFD, Özel Sayı, Cilt:2, 2015, s. 814.

Kira sözleşmesinin, sözleşme serbestisi çerçevesinde tarafların isteği ile bir yılın katları şeklinde (iki yıllık, üç yıllık, beş yıllık gibi.) akdedildiği durumlara da uygulama da sıkça rastlanmaktadır<sup>247</sup>. Bununla beraber taraflar dilerlerse sözleşmeyi dokuz aylık, on sekiz aylık vb. süreliğine de akdedilebilecektir.

Kira sözleşmesi ilk defa akdedilirken taraflarca kararlaştırılan kira bedeli, o kira sözleşmesinde öngörülen sürenin dolmasına kadar taraflar için bağlayıcı olacağı konusunda kuşku yoktur. Buna karşın kira bedelinin belirlenmesiyle ilgili hükümler ancak kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda uygulanabilir olur<sup>248</sup>. Kira sözleşmesinin yenilenmesi, sözleşmeyle kararlaştırılan sürenin dolmuş olmasına karşın kanun gereği uzaması anlamını taşır. TBK m. 347/I' e göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin sona ermesinden en az 15 gün önce bildirimde bulunmaz ise böyle bir durumda kira sözleşmesi kendiliğinden aynı koşullar ile bir yıllığına daha uzamış sayılacaktır. Bu hususta bakıldığında kira sözleşmesinin TBK m. 347/I gereğince yenilenmesi için belirli süreli olması gerektiği anlamı çıkmaktadır. Özetle, TBK m. 347/I gereğince belirli süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin yenilenen dönem ya da dönemler için tespitinin talep edilebileceği hususunda şüphe yoktur.

Buna karşılık, belirsiz süreli sözleşmelerde TBK m. 344 hükmünün uygulanabilir olup olmadığı sorusunu yanıtlamak gerekecektir. Bu hususta öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre<sup>249</sup>, kira bedelinin TBK m. 344 ' e göre belirlenmesi ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olur. Diğer görüşe göre<sup>250</sup> ise, TBK m. 344' e göre kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 347/II<sup>251</sup> dikkate alındığında belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de uygulanabilir. Kanaatimce de buna engel bir hüküm bulunmadığından cihetle belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de TBK m. 344 hükmü uygulanabilir olmalıdır.

<sup>247</sup> URAL ÇINAR, s. 44; ARAL/AYRANCI, s. 265.

<sup>248</sup> ÖNCÜ, s. 311; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 307.

<sup>249</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 307; ARAL/AYRANCI, s. 267.

<sup>250</sup> ÖNCÜ, s. 311; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 239.

<sup>251</sup> TBK m. 347/II ' e göre, ' Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdirebilirler. '

Bu hususta belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin akdedilme tarihinden itibaren hesap edilecek birer yıllık kira dönemlerinin sonunda TBK m. 344/II gereğince kiraya verenin bir artış talep edebilmesi mümkün olmalıdır<sup>252</sup>. Çünkü aksi düşünüldüğünde belirsiz süreyle akdedilen kira sözleşmelerinde kiraya verenin kira sözleşmesi akdedildiği tarihten başlayarak beş yıl süreyle kira bedeline hiçbir artış talep edememesi sonucu ortaya çıkar ki bununda hakkaniyetli bir çözüm yolu olmadığı ortadadır.

Son olarak, TBK m. 344 hükmü kanun koyucunun kira sözleşmesi düzenlemesinin genelinde benimsediği görüşe uygun olarak kiracı lehine emredici niteliktedir<sup>253</sup>. Buna göre, hükümde sözleşmenin ilk beş yılı boyunca tüketici fiyat endeksi oranının on iki aylık ortalamasına göre değişim oranını geçmemek koşulu ile artış yapılmasına izin verilmemiş ancak beş yıldan sonra kiraya veren tarafından açılacak bir tespit davası ile TÜFE oranının üzerinde artış talep edebilme imkânı tanınmıştır. Ayrıca taraflarca hükümde öngörülen TÜFE' ye ilişkin sınırının kaldırılmasına ilişkin yapılan her türlü anlaşma da kesin hükümsüzdür.

### **C) Türk Borçlar Kanunu m. 344 ' ün Esasları**

#### **1) Genel Olarak**

Dört fıkradan oluşan TBK m. 344 ' de kira bedelinin belirlenmesiyle ilgili esaslar düzenlenmiştir. Buna göre TBK m. 344/I ' de taraflarca akdedilen kira sözleşmesinde kira bedelinin artırımına ilişkin bir sözleşme hükmü olması durumunda yenilenen kira döneminde kira bedelinin hangi esaslara göre arttırılabileceği ve sınırının ne olacağı hüküm altına alınmıştır. TBK m. 344/II ' de kira bedelinin artırımına ilişkin bir sözleşme hükmü bulunmadığı durumlarda yenilenen kira dönemi için hâkimin hangi esas ve sınırlamalara göre kira bedelini belirleyebileceği hüküm altına alınmıştır. Bununla beraber TBK m. 344/III ' de taraflarca kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmadan beş yıldan uzun ya da beş yıldan sonra yenilenecek kira sözleşmelerinde (ve bundan sonra gelecek her beş kira yılı sonunda) kira bedelinin hâkim tarafından hangi esaslar ve sınırlamalara göre belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

<sup>252</sup> İNCEOĞLU, s. 138-139.

<sup>253</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 27.

Ve nihayetinde TBK m. 344/IV ‘ de 20.02.1930 tarihli ve 1576 sayılı Türk Parasının Kıymeti Hakkında Kanunun bu konuya ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla kira bedelinin sözleşmede taraflarca yabancı para cinsinden belirlenmesi durumunda yenilenen kira döneminde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hangi esasların ve sınırlamaların uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

## **2) 7161 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile TBK m. 344 İçeriğinde Yapılan Değişiklikler**

TBK m. 344 ‘ ün esaslarına geçmeden önce konunun daha iyi kavranabilmesi açısından ilgili hüküm içeriğinde 18.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 7161 sayılı Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>254 255</sup> ile gerçekleştirilen değişiklikleri incelemekte yarar bulunmaktadır. Bu hususta yürürlüğe girdiği tarihten beri içeriğini ve geçerliliğini muhafaza eden TBK m. 344 hükmünde, 18.01.2019 tarihinde yayımlanan 7161 sayılı kanunun 56. maddesi ile kiracı lehine büyük değişikliklere gidilmiştir.

Öyle ki, bahsi geçen kanunun 56. maddesi uyarınca TBK m. 344’ ün ilk üç fıkrasında önceden bulunan ‘ ‘ *üretici fiyat endeksindeki artış* ‘ ‘ ibaresi, ‘ ‘ *tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim* ‘ ‘ şeklinde değiştirilmiştir. Bu değişiklik ile birlikte önceki TBK m. 344 düzenlemesinde kira bedelinin yenilenen kira döneminde ki artış oranı üretici fiyat endeksi<sup>256</sup> esas alınarak sınırlandırılmışken yukarıda bahsi geçen kanunla yapılan değişikliklerle birlikte artış oranı ÜFE’ ye göre genellikle daha düşük bir orana sahip olan tüketici fiyat endeksindeki<sup>257</sup> on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile sınırlandırılmıştır. Bu bağlamda TBK ‘ nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinde Temmuz ayı itibariyle %9,88 olan ÜFE oranı yıllar içinde ciddi değişiklikler göstermiş ve 2019 Ocak ayı itibariyle %27,01 olmuştur. Buna karşın TÜFE’ nin on iki aylık ortalamalara göre oranı Ocak ayında %17,16 olarak açıklanmıştır.

<sup>254</sup> Resmi Gazete, T. 17.01.2019, S. 30659.

<sup>255</sup> Bundan sonra 7161 Sayılı kanun olarak anılacaktır.

<sup>256</sup> Bundan sonra ÜFE olarak anılacaktır.

<sup>257</sup> Bundan sonra TÜFE olarak anılacaktır.

Görüldüğü üzere ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik şartlar nedeniyle üretici maliyetlerinde yıldan yıla meydana gelen ciddi artışların, yenilenen kira dönemlerinde kira bedellerine de yüksek oranda yansiyarak kira bedellerindeki artışı kötü yönde etkileyeceği ortadadır. Bu nedenle kanun koyucunun bu durumu kiracı lehine hafifletmek maksadıyla değişikliğe giderek TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını üst sınır olarak belirlediği görülmektedir.

Böylece 01.01.2019 tarihinden sonra yenilenecek kira sözleşmelerinde kira bedellerine ilişkin hesaplanacak artış, TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranları esas alınarak sağlanacaktır. Kanaatimce de bu düzenleme kiracı lehine yerinde bir düzenleme olmuştur.

Bununla birlikte Türk Ticaret Kanunu’na göre tacir sıfatına haiz olan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarına ilişkin, kira bedeline yönelik artış ile ilgili sınırlamaların, 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesiyle 01.07.2020 tarihinden sonra yürürlüğe gireceği esas hüküm altına alınmıştı. Ancak 7161 sayılı kanunun 59. maddesiyle yukarıda zikredilen geçici 2. maddeye eklemeye yapılarak TÜFE oranının esas alınacağına ilişkin düzenlemenin tacir sıfatına haiz kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiraları içinde uygulanabilir olduğu hüküm altına alınmıştır. İlgili bu düzenlemede 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Son olarak, TBK m. 344’ün dördüncü fıkrasında kira bedellerinin yabancı para cinsinden kararlaştırılmasını öngören düzenlemeye, 20.02.1930 tarih ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümlerinin saklı kalacağına dair bir ek ibare getirildi. Böylece istisnalar hariç olmak üzere kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenemeyeceğine ilişkin düzenleme de kanunlaştırılarak yerini almış oldu. Bu düzenleme de TBK m. 344 ‘ün ilk üç fıkrasında olduğu gibi 01.01.2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.



### 3) Kira Sözleşmesi İlk Defa Akdedilirken Kira Bedelinin Belirlenmesi

Bir kira sözleşmesi ilk defa akdedilirken taraflar, TBK m. 27 ‘ de öngörülen sınırlamalara uymak şartıyla sözleşme serbestisi çerçevesinde kira bedelini herhangi bir sınırlamaya takılmaksızın serbestçe tayin edebilirler. Daha öncede belirtildiği üzere bu durumun tek istisnası TBK m. 28 ‘ de düzenlenmiş olan gabin hükümleridir. Öğretide, sözleşme taraflarca ilk defa akdediliyorken kira konusu taşınmaz için emsallere kıyasla oldukça fahiş bir kira bedeli belirlenmesi üzerine hâkimin bu duruma müdahale edip edemeyeceği hususunda birbirinden farklı görüşler bulunmaktadır. Bu konuya ilişkin bir görüş, rayiç kira bedellerinin oldukça üzerinde belirlenen kira bedeline belirli sınırlandırmalar getirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Buna göre, sözleşme ilk defa akdediliyorken kira bedelinin belirlenmesi hakkının kötüye kullanılmasının önüne geçilebilmesi adına bir takım kriterlerin belirlenmesi şarttır. Diğer görüşe göre ise, TBK m. 23 gereğince genel işlem şartları denetimine takılmayan ve TBK m. 28 gereğince gabin söz konusu olmadığı durumlarda hâkimin rayiç bedeli aşan kira bedeline müdahale etmesi mümkün değildir. Kanaatimce de sözleşme serbestisi gereğince kira sözleşmesi ilk defa akdediliyorken taraflar kira bedelini diledikleri gibi belirleyebilmeli ve bu belirlemeye gabin hükümleri ayırık kalmak kaydıyla müdahale edilmemelidir.

Uygulamada her ne kadar karşılaşılması düşük bir ihtimal olsa da, taraflar kira sözleşmesi kurulurken kira bedelini kararlaştırmamış olabilirler. Böyle bir durumda öğretide yer alan bir görüşe<sup>258</sup> göre, kira bedelinin tespiti davasının açılması mümkün olmakla birlikte açılacak bu davanın yasal dayanağı TBK m. 344 hükmü olamayacaktır. Çünkü TBK m. 344 hükmü, kira bedelinin hiç kararlaştırılmaması durumunu düzenlememektedir. Ancak taraflarca kira sözleşmesinde kira bedeli kararlaştırılmasa da kira bedelinin belirlenmesi amacıyla dava açılması mümkündür. Açılacak bu dava hâkim karar verirken başta taraf iradeleri olmak üzere kiralanan taşınmazın durumunu ve emsal kira bedellerini göz önünde bulunduracaktır. Öğretide yer alan diğer görüşe<sup>259</sup> göre, kira sözleşmesinin taraflarının kira bedelini kararlaştırmaması ya da kira bedelinin belirlenmesinin objektif açıdan mümkün olmaması durumunda, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsuru belirlenmediği için kira sözleşmesinin hiç kurulmamış olduğunu kabul etmek gerekecektir.

<sup>258</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 36; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 217.

<sup>259</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 36.

Kanaatimce de taraflarca sözleşmenin kurulum aşamasında kira bedeli hiç kararlaştırılmamış ya da objektif açıdan kira bedelinin belirlenmesi mümkün gözüküyorsa bu durumda kira sözleşmesinin hiç kurulmamış olduğunun kabulü gerekecektir.

#### **4) Kira Sözleşmesinin Yenilenen Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Taraflarca Anlaşma Yapılmış Olması**

##### **a) Taraflarca Yapılan Anlaşmanın Üst Sınırı**

TBK m. 344/I hükmü “ *Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.* ” şeklinde düzenlenmiştir.

Buna göre, taraflar kira sözleşmesiyle ilk kira yılına ait kira bedelini belirleyebilecekleri gibi yenilenen dönemlere ilişkin artış oranlarını ya da uygulanacak kira bedellerini de sözleşmeyle kararlaştırabileceklerdir. Ülkemizde hala sürmekte olan konut ve işyeri yetersizliği nedeniyle kiracılar daha sözleşmenin kurulum aşamasında gelecek dönemlerde kiraya veren tarafından uygulanmak istenebilecek yüksek artış oranlarını kabul etmek durumunda kalabilmektedirler. İşte kanun koyucu, TBK m. 344/I ile birlikte yenilenen kira dönemlerinde kiracı aleyhinde olumsuz sonuç doğuracak yüksek artış oranlarının önüne geçmeyi amaçlamıştır<sup>260</sup>.

Taraflar, kira sözleşmesinde yenilenen kira dönemleri için uygulanacak bir artış oranı ya da miktar üzerinden anlaşma sağlamışlar ise bu durumda TBK m. 344/I hükmü uygulama alanı bulacaktır. Bu hususta TBK m. 344/I ‘ e göre, tarafların kira bedelinin belirlenmesi konusunda anlaşmaları, bir önceki kira yılında TÜFE’ deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla geçerli sayılacaktır. Bir başka ifadeyle, tarafların aralarında anlaşarak belirledikleri kira bedeli TBK m. 344/I ‘ de öngörülen sınırlama dâhilinde geçerli olacaktır.

<sup>260</sup> ÖNCÜ, s. 318; AYDEMİR, s. 269.

Tarafların sözleşme hükmüyle bahsi geçen TÜFE oranından daha yüksek bir artış oranı ya da miktarı kararlaştırmaları durumunda artış oranı yine TÜFE oranıyla sınırlı kalacak yani ilgili TÜFE oranı sözleşme hükmüyle kararlaştırılan artırımın üst tabanını oluşturacaktır<sup>261</sup>. Yani, sözleşme hükmüyle kararlaştırılan artırım oranı TBK m. 344/I' de yasal artırım oranı olarak gösterilen TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçerse bu hususta bu oranı aşan kısmına ilişkin anlaşmalar kesin hükümsüz sayılacaktır<sup>262</sup>. Görüldüğü üzere TBK m. 344/I hükmüyle anlaşmayla belirlenebilecek kira bedellerine ciddi sınırlamalar getirilmiştir. Ayrıca kanunla gösterilen yasal artırım oranı TÜFE olduğundan, taraflar sözleşme hükmüyle artış oranını ÜFE olarak kararlaştırmış olsalar dahi bu oran şayet TÜFE oranını aşıyorsa bu durumda yine TÜFE oranı esas alınarak kira bedeli belirlenecektir<sup>263</sup>.

Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda, yenilenen dönem ya da dönemlerde kira bedelinin arttırılmasıyla ilgili anlaşma, sözleşmesinin kurulması esnasında yapılabileceği gibi sözleşme süresince sonradan da yapılabilmektedir<sup>264</sup>. Bu hususta anlaşmanın yapıldığı zaman önemli olmaksızın kira bedelinde TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından fazla artış belirlendiği takdirde yapılan anlaşma yine yasal TÜFE oranını aştığı kısmıyla kesin hükümsüz olacaktır.

Bu konuya ilişkin bir başka mesele kiracının kira bedelini yasal TÜFE oranını aşacak şekilde ödemesi durumunda ortaya çıkar. Kiracının bu ödemeyi gerçekleştirmesi ya da gerçekleştirmeyi kabul etmesiyle birlikte taraflar arasında kira bedelinin artırımını üzerine zımni bir anlaşma yapıldığı varsayılsa da yasal TÜFE oranını bertaraf etmeye yönelik zımni anlaşmalar da TBK m. 344/I hükmünce geçersiz sayılacağından kiracı gerçekleştirdiği ödemenin yasal TÜFE artış oranını aşan kısmını sebepsiz zenginleşme hükümlerince geri talep edebilecektir<sup>265</sup>.

<sup>261</sup> ÖNCÜ, s. 318; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 32; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 308; GÜMÜŞ, s. 70; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 245.

<sup>262</sup> İNCEOĞLU, s. 129; ÖZEN, Burak, Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 22, Sayı:3, 2016, s. 2037; EREN, s. 403.

<sup>263</sup> GÜMÜŞ, s. 247.

<sup>264</sup> İNCEOĞLU, s. 129; ÖZEN, s. 2038.

<sup>265</sup> İNCEOĞLU, s. 129; ÖZEN, s. 2038.

Bu hususta örneğin, tarafların Mart 2018 tarihinde sözleşmeyi kurarken ilk yıl kira bedelini sözleşmede 1.000 TL olarak kararlaştırdığını düşünelim. Bu bağlamda bir kira dönemi sonunda kira sözleşmesi yenilendiği takdirde yenilenen dönem kira bedeline uygulanacak yasal TÜFE oranı Mart 2019 itibari ile %17,93 olacak bu cihetle yenilenen dönem kira bedeli 1.179,30 TL olacaktır. Bir başka ifadeyle yasal TÜFE oranı ile mevcut kira bedelinde 179,30 TL artırım sağlanacaktır. İşte kiracı, yenilenen kira döneminde bu yasal TÜFE oranı ile sağlanacak artırım miktarını aşacak bir biçimde kira bedelini ödemiş olsa ve kiraya verende bu ödemeyi kabul etmesiyle birlikte taraflar arasında zımni bir anlaşma kurulduğu varsayılsa da, kiracı yaptığı ödemenin endeksteki artırım oranını aşan kısmı kadarını sebepsiz zenginleşme talebi ile geri alabilecektir.

TBK m. 344 hükmü nisbi emredici nitelikte bir düzenleme olduğundan kiracının lehine açık veya zımni bir anlaşma yapılması her zaman mümkündür<sup>266</sup>. Bu hususta tarafların kira bedeline ilişkin yasal sınırlamaların altında bir artırım oranı ya da miktarında anlaşmış olmalarının geçerliliği hakkında şüphe bulunmamaktadır. Ancak kiracının sözleşmeyle kararlaştırılan artış oranı ya da miktarından çok daha düşük bir bedel ödemesi ve bu duruma kiraya verenin ihtirazi kayıt (çekince) ileri sürmeden kabul etmesinin niteliği tartışmalıdır. Öğretide yer alan bir görüşe<sup>267</sup> göre, kiracının, yenilenen kira dönemine ilişkin kararlaştırılan kira bedelini önceki dönem kira bedeli miktarında ya da taraflarca kararlaştırılan artırım oranının çok daha altında bir miktar ile ödemesi ve kiraya verenin de bir ihtirazi kayıt ileri sürmeden bu kira bedelini kabul etmesi durumunda, kira bedelinin tespiti davası açma hakkını kaybedeceği belirtilmiştir. Diğer görüşe göre<sup>268</sup> ise, taraflar arasında gerçekleştiği kabul edilen bu zımni anlaşmanın geçerli sayılabilmesi için, kiraya verenin ihtirazi kayıt koymadan ve uzun bir süre dava açmadan ödemeleri kabul etmesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>269</sup>. Kanaatimce de kiraya verenin bu zımni anlaşmayı kabul ettiğini varsaymak için kiracı tarafından gerçekleştirilen ödemeyi hatırı sayılı bir süre ihtirazi kayıt ileri sürmeden almaya devam etmesi gerekmektedir.

---

<sup>266</sup> İNCEOĞLU, s. 129.

<sup>267</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 81.

<sup>268</sup> İNCEOĞLU, s. 130.

<sup>269</sup> Yargıtay 3. HD, 26.12.2018, E. 2017/4763, K. 2018/13351, ‘‘ ...davacı–kiraya vereninin, artış şartı uygulanmadan ödenen kira bedellerini ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin almış olması, kira bedelinin davalı–kiracı tarafından ödenen miktarda kararlaştırıldığı hususunda anlaşıldığını göstermez ve davacı–kiraya verenin artış şartı uyarınca fark kira alacağı talebini engellemez. ‘’ www.kanunum.com

TBK m. 344 ‘ de artırım oranının sınırı olarak kabul edilen tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim Türkiye İstatistik Kurumu<sup>270</sup> tarafından yayınlanan bir endekstir. TÜİK tarafından TÜFE kural olarak her ayın üçüncü günü yayınlanmaktadır<sup>271</sup>. Bu hususta öğretide kiracının ödemesi gereken kira bedelini ancak her ayın üçünde öğrenebileceği kabul edilmektedir. Bu sebeple de yenilenen kira yılının başlangıç tarihi ayın üçüne kadar ise bu durumda bir önceki ayda ilan edilen TÜFE oranının dikkate alınması gerektiği kabul edilmiştir. Buna karşın yenilenen dönem kira başlangıç tarihi ayın üçünden sonraki bir tarih ise bu durumda o ay ilan edilecek TÜFE oranının dikkate alınarak artırımın yapılması gerekmektedir<sup>272</sup>.

18.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 7161 sayılı kanun ile TBK m. 344 ‘ de değişiklik yapılmadan önceki dönemde ÜFE oranının kira bedeline nasıl uygulanacağı hususunda ilgili hükümde bir açıklık bulunmamaktaydı. Şöyle ki, TÜİK tarafından ÜFE oranları, bir önceki yılın aynı ayına denk gelen değişim oranı şeklinde yayınlandığı gibi on iki aylık ortalama değişim oranı şeklinde de yayınlanmaktaydı. Bu hususta, TÜİK tarafından yayınlanan 04.02.2014 tarihli uygulama rehberinde<sup>273</sup> kira sözleşmelerinde yenilenen dönem kira bedelleri artışı için bir önceki yılın aynı ayına denk gelen değişim oranının esas alınması gerektiği belirtilmişti. Buna karşılık Yargıtay, GKHK döneminde uygulanan esasları kabul ederek yenilenen dönem kira bedeli tespitinde TÜİK tarafından açıklanan ÜFE on iki aylık ortalamalarına göre değişim oranının esas alınması gerektiğine dair kararlar vermiştir<sup>274</sup>. İşte kanun koyucunun 7161 sayılı kanun ile yaptığı değişiklikle beraber TBK m. 344 içeriğine açıkça TÜFE ‘ deki on iki aylık ortalamalara göre değişim ibaresini koyduğunu ve bu hususta değişiklikten önce mevcut olan karışıklığa son vererek Yargıtay içtihatlarıyla paralel bir düzenlemeye gittiğini görmekteyiz.

---

<sup>270</sup> Bundan sonra TÜİK olarak anılacaktır.

<sup>271</sup> ARAL/AYRANCI, s. 298.

<sup>272</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 34.

<sup>273</sup> Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi İçin Uygulama Rehberi için BKNZ:

[https://www.oska.com.tr/content/makale/tuik\\_rehberi.pdf](https://www.oska.com.tr/content/makale/tuik_rehberi.pdf), E.T: 30.03.2019.

<sup>274</sup> Yargıtay 6. HD, 05.12.2013, E. 2013/13435, K. 2013/16370; Yargıtay 6. HD, 07.05.2014, E. 2013/13973, K. 2014/5867; Yargıtay 6. HD, 08.05.2014, E. 2014/4257, K. 2014/5925.

www.kanunum.com

Belirtilmelidir ki uygulanacak on iki aylık değişim oranı, kira akdinin yenilendiği tarihten itibaren geriye doğru on iki aylık değişim oranını göstermektedir. Örneğin, 01.02.2019 tarihinde yenilenen bir kira akdinde, yenilenen dönemde kira bedelinin tespitinde Şubat ayından itibaren geriye doğru on iki aylık değişim oranı esas alınacaktır.

Bununla beraber tartışmalı konulardan biri de tarafların kira bedeli üzerinde aylık artış belirleyip belirleyemeyeceği hususudur. Bu konuda da 7161 sayılı kanun ile yapılan değişikliklerle birlikte kanunda açıkça ifade edildiği üzere artış oranı hesaplaması yapılırken TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ortalaması alındığı için her ay TÜFE oranında kira artışı belirlenmesinin geçerli olamayacağının kabulü gerekir.

#### **b) Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Anlaşma İle Yapılacak Artışlar**

TBK m. 344/I, c.2 ‘de ‘ ‘ *Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.* ‘ ‘ ifadesine yer verilmiştir.

Görüldüğü üzere ilgili hükümlerle, bir yıldan daha uzun süreli kararlaştırılan kira sözleşmelerinde de anlaşma ile kira bedeline ilişkin artırım yoluna gidilebileceği belirtilmişse de bu hususta bir anlam belirsizliği bulunmakta ve TBK m. 344/I, c.1 ‘de yer alan sınırlamaya ilişkin kural yönünden hükmün lafzından iki farklı anlam çıkarılabilmektedir.

İlgili hükmün lafzından çıkarılabilecek ilk anlama göre, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ancak sözleşme süresi sona erdikten sonra TBK m. 347 gereğince yenilenecek kira dönemi için bu kural uygulanabilecektir. Örneğin, dört yıl süreli bir kira sözleşmesinde ancak dördüncü kira yılı sona erdiğinde TBK m. 347 gereğince yenilenecek bir sonraki kira dönemi için bu kural uygulanabilir. Bir başka ifadeyle uzun süreli kira sözleşmelerinde art arda devam eden kira yılları açısından taraflarca yapılan bir anlaşma ile oransal bir artırım ya da artış gösteren bir miktar kira bedeli belirlenmiş ise bu nevideki taraf düzenlemeleri oldukları gibi geçerli sayılmalı TBK m. 344/I, c.1 ‘de öngörülen sınırlama sözleşme süresince uygulanmamalıdır. Yani kural sadece uzama dönemleri açısından etkili olmalıdır.

Buna karşılık yine hükmün lafzından çıkarılabilecek ikinci anlama göre, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde, sözleşme süresi içerisinde yenilenen kira dönemleri için taraflarca kararlaştırılan artış oranı ya da belirli miktar bir kira bedeli ancak TBK m. 344/I' de öngörülen sınırlama dâhilinde geçerli olabilecektir. Bir başka ifadeyle tarafların uzun süreli kira sözleşmesi için sözleşme süresi içerisinde yenilenen kira dönemlerine ilişkin bir artış oranı ya da miktar belirlemeleri durumunda bu artırım ancak TBK m. 344/I ' de öngörülen TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla geçerli olacak bu oranı geçen kısmı ise kesin hükümsüz sayılacaktır. Örneğin, taraflarca 01.01.2018 tarihinde akdedilen bir kira sözleşmesinde, Ocak 2019 yılı kira bedeli için artırım oranı %20 olarak belirlendiyse böyle bir durumda Ocak 2019 için öngörülen yasal TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %16,33 olduğu için taraflarca yenilenen bu kira dönemi için öngörülen artırım oranı yasal TÜFE oranından fazla olamayacak ve fazlaya ilişkin kısmı kesin hükümsüz olacaktır. Özetle, kural bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinin yenilenen kira dönemlerine ilişkin olarak kendi içinde de etkilidir.

Hükmün lafzından çıkarılacak ilk anlayışın temelinde yatan düşünce, sözleşmenin kuruluşunda belirlenen kira bedelinin ve buna ilişkin öngörülen yenilenen dönem kira artışlarının sözleşme serbestisinin bir ürünü olup müdahale edilmemesi gerektiği düşüncesidir. Bu yaklaşımın kanun koyucunun kiraya veren karşısında kiracıyı kira bedeli yönünden muhafaza etme amacıyla çeliştiğini kabul etmekle beraber tarafların sözleşme kurulurken uzun süreli bir sözleşme akdetme amacıyla olduklarını ve bunun içeriğini de TBK m. 27' de öngörülen sınırlamalar çerçevesinde ve gabin hükümleri hariç kalmak üzere diledikleri gibi doldurabileceklerini de kabul etmek gerekir. Kaldı ki, kira sözleşmesi süresi boyunca kiracının durumunda esaslı bir değişiklik bulunuyorsa bu hususta şartları gerçekleştiği takdirde uyarılma davası açma imkânı olduğunu da unutmamak gerekir.

Hükmün lafzından çıkarılacak ikinci anlayışın temelinde ise TBK m. 344/I' in aksine bir anlaşma yapılamayacağına ilişkin açık hüküm bulunması sebebiyle kanun koyucunun taraflarca yapılan anlaşmaya böyle bir müdahalede bulunma yetkisinin olduğu düşüncesi yer almaktadır. Bu anlayışa göre kanun koyucunun amacı, bu düzenleme ile birlikte kiraya verenin kiracıyı bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmesi yapmaya ikna ederek, TBK m. 344/I, c.2' in emredici hükmünü aşmasını

engellemektir. Bu yol ile kanuna karşı hile olarak nitelendirilebilecek anlaşmalarında önüne geçilerek kiracı için daha etkin bir koruma sağlanmış olunacaktır.

TBK m. 344/I, c.2' in lafzından çıkarılacak birbirinden farklı her iki anlam sonucunda öğretilen büyük çoğunlukla ikinci anlayışı benimseyip savunanlar<sup>275</sup> olduğu kadar ilk anlayışı savunanlar<sup>276</sup> da bulunmaktadır. Kanaatimce de, ikinci anlayışı benimsemek kanun koyucunun da TBK m. 344' ü düzenleme amacıyla uygun olarak daha yerinde gözükmektedir. Taraflar her ne kadar sözleşmenin kurulum aşamasında ve sözleşme serbestisi çerçevesinde özgür iradelerine dayanarak sözleşme içeriğini belirleme hakkına sahip olsalar da bu şekilde tahsis ettikleri kira sözleşmeleriyle dahi kanunun emredici hükümlerini aşamamaları gerekmektedir. Bu hususta ilk anlayışa göre benimsenen düşüncüyü, TBK m. 344/I, c.1 ' de öngörülen yasal TÜFE sınırlaması karşısında kanunun emredici hükmünü dolaşmak niyetiyle yapıldığını kabul etmek ve bu hususta kanuna karşı hile niteliğini göz önünde bulundurularak bu durumun yasal hükümle önüne geçmek yerinde bir hukuki anlayış olarak gözükmektedir.

Bu hususta, bir yıldan daha uzun süreyle akdedilen kira sözleşmelerinde yenilenen kira dönemleri için bir artırım oranı ya da miktarı öngörülmüşse bu artırım oranı ya da miktarı TBK m. 344/I ' de öngörülen yasal TÜFE' de ki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli sayılacaktır. Görüldüğü üzere, kira bedelinin belirlenmesi yalnızca yenilenen kira dönemlerine uygulanan bir düzenleme olmaktan çıkarılarak aynı zamanda kira sözleşmesinin süresi içerisinde de kendisine uygulama alanı bulmuştur.

Bilindiği üzere GKHK döneminde Yargıtay<sup>277</sup>, kira bedelinin belirlenmesi hususunda yalnızca yenilenen ilk kira dönemine ilişkin taraflarca sözleşmede kararlaştırılan artırım oranını geçerli saymaktaydı<sup>278</sup>. Bu yönüyle de ilgili düzenlemenin ayrıca yenilik getirdiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

---

<sup>275</sup> ÖNCÜ, s. 318; AYDEMİR, s. 269; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 241; KILIÇ ÖZTÜRK, 247; ARAL/AYRANCI, s. 241.

<sup>276</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 309; İNCEOĞLU, s. 133; KAPANCI, s. 830.

<sup>277</sup> YGHK, 12.12.1990, E. 1990/3-527, K. 1990/627; ‘...kira sözleşmesinde, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kararlaştırılan özel koşullar, anlaşmazlık durumunda kanun gereğince yalnızca uzayacak ilk kira döneminde geçerli olup, bunun peşinden gelecek kira yıllarına ait kira bedelleri 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Kararındaki usul ve esaslar dairesinde hakim tarafından belirlenmesi gerekirken...’ Aynı yönde, YGHK, 09.02.2005, E. 2005/3-23, K. 2005/48. www.kanunum.com

<sup>278</sup> ÖZEN, s. 2037.



Bununla beraber bir başka cevaplanması gereken soru tarafların bir yıldan daha uzun süreliğine akdedilen kira sözleşmelerinde kira bedelinde artırım yapılacağına dair bir sözleşme hükmü üzerinde anlaşmış olmalarına rağmen artırımın her yıl yapılacağına dair bir kayıt düşmemeleri hususunda ne olacağına yöneliktir. Bu hususta Yargıtay, sözleşme içeriğinde artırım yapılacağına dair bir sözleşme hükmünün varlığının yeterli olacağını cihetle sözleşme süresi içerisinde yenilenen her kira döneminde artış yapılması gerektiğine kanaat getirmiştir<sup>279</sup>.

Bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde yenilenen her bir kira dönemi için taraflarca ayrı ayrı kira bedeli kararlaştırıp kararlaştırılmayacağı hususuna da değinmek gerekir. Bu hususta TBK m. 344/I ' in bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinin süresi içerisinde de uygulanabileceği fikrinden yola çıkarak yenilenen her kira yılı için ayrı bir kira bedelinin kararlaştırılmayacağını kabul etmek gerekecektir<sup>280</sup>. Bir başka ifadeyle, taraflarca bir yıldan daha uzun kira sözleşmelerinde her yenilenen kira dönemi için ayrı kararlaştırılan kira bedeli TBK m. 344' ün düzenleme amacına uygun olarak kanuna karşı hile olarak değerlendirilerek ve bu nedenle TBK m. 344/I ' de öngörülen yasal TÜFE sınırlandırılmasını aşamayacaktır.

Ayrıca tarafların bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde artırımın her yenilenen kira dönemi için değil de örneğin iki yılda bir yapılmasını kararlaştırması durumunda da yine TBK m. 344/I hükmü uygulanabilir olacaktır<sup>281</sup>. Yani ikinci kira yılının sonunda yenilenecek kira dönemi için bir önceki kira bedeline TÜFE' de ki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranına karşılık gelecek miktar eklenerek yenilenen dönem kira bedeli bulunacaktır. Bu hususta kiraya verenin kira bedelini hali hazırda iki yıldan beri arttırmadığını o sebeple yasal artırım oranını kabul etmediğine yönelik ileri sürmesi muhtemel iddiasına itibar edilmeyecektir.

---

<sup>279</sup> Yargıtay 3. HD, 11.12.2003, E. 2003/14177, K. 2003/14243, “ ...sözleşmenin anılan hükmü, artışın her yıl yapılacağına dair bir kayıt içermemiş olması sebebiyle kira parasının beş yıl süreyle artırılmayacağı biçiminde yorumlanmamalıdır. ” www.kanunum.com

<sup>280</sup> İNCEOĞLU, s. 133-134.

<sup>281</sup> ÖNCÜ, s. 325; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 247.

Son olarak, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde taraflarca artırım oranı kararlaştırılmamış veyahut her yenilenen kira dönemi için ayrı ayrı kira bedeli belirlenmemiş ise bu hususta sözleşme süresince TBK m. 344/III ' de öngörülen beş yıllık sınıra kadar kira bedelinde artırım yapılamayacağını kabul etmek gerekir<sup>282</sup>.

##### **5) Kira Sözleşmesinin Yenilenen Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Taraflarca Anlaşma Yapılmamış Olması**

TBK m. 344/II, taraflarca yenilenen kira döneminde kira bedelinin artırımına ilişkin bir anlaşma yapılmadığı durumlarda kira bedelinin nasıl belirleneceğine dair bir düzenlemedir. Buna göre ilgili düzenleme " *Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.* " şeklinde hüküm altına alınmıştır.

Bu hususta hükümde de açıkça ifade edildiği üzere taraflar, yenilenen kira döneminde kira bedelinin nasıl belirleneceğine ilişkin bir anlaşma yapmadıysa bu durumda yenilenen dönem kira bedeli, bir önceki kira yılına ait TÜFE' de ki on iki aylık ortalama göre değişim oranını aşmamak şartıyla hâkim tarafından, kiralananın her durumu göz önünde bulundurularak hakkaniyete göre belirlenecektir<sup>283</sup>. Bir başka ifadeyle, taraflar yenilenen dönem kira bedelleri için artırım yapılacağına dair anlaşmış olmalarına rağmen bu artırımın oranı ya da miktarını sözleşme hükmüyle belirlememişlerse bu durumda TBK m. 344/II uygulama alanı bulacaktır. TBK m. 344/II düzenlemesi büyük oranla GKHK' nın 2. ve 3. maddelerinin Anayasa mahkemesi tarafından iptal edilmesinden sonra kira bedelinin belirlenmesine ilişkin verilen yerleşik Yargıtay kararları<sup>284</sup> ile paralellik göstermektedir.

<sup>282</sup> ÖNCÜ, s. 329; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 38.

<sup>283</sup> Yavuz/Acar/Özen'e göre, bu hususta hakkaniyet ölçütüne dikkat etmek gerekir. Çünkü kiralananın durumu göz önünde bulundurularak hakkaniyet gerektiriyorsa hâkim tarafında yasal TÜFE sınırından daha az bir artırım oranı ya da miktarına da hükmedilmesi mümkündür. BKNZ: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 309; Aynı yönde BKNZ: EREN, s. 404.

<sup>284</sup> İNCEOĞLU, s. 136; YHGK, 20.09.1995, E. 1995/3-539, K. 1995/766, " ... tarihinde başlayacak yenilenen kira dönemi için kiralananın aylık kira bedelinin endeks uygulanmak suretiyle değil, tevhide içtihat hükümleri dairesinde günün ekonomik koşulları, emsal karşılaştırması kapsamında hak ve nesafet kurallarına göre tespit edilmesi gerektiğine ilişkin direnmesi yerindedir. " Benzer yönde, Yargıtay 3. HD, 06.12.1994, E. 1994/14420 / K. 1994/15771. www.kanunum.com.

TBK m. 344/II hükmünde, TBK m. 344/I hükmünden farklı olarak hâkime kira bedelinin belirlenmesine hakkaniyete göre karar verebilme imkânı tanındığı görülmektedir. Bu hususta hâkim nezdinde hakkaniyete göre kira tespiti yapılırken hükmün lafzından da anlaşılacağı üzere kiralananın durumu da dikkate alınmalıdır. Ancak her halükarda hâkim karar verirken, TÜFE’ de ki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşamayacaktır. Buna karşın şayet ilgili konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazın durumu bunu gerektiriyorsa hâkim tarafından hakkaniyete göre TÜFE’ de ki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından çok daha az bir artırıma karar verilebilmesi mümkündür<sup>285</sup>.

Öğretide, TBK m. 344/I ile TBK m. 344/II hükümleri arasında yenilenen dönem kira bedelinin tespitinde hakkaniyet ölçütü farklılığın bulunmasına eleştiriler getirilmiştir. Bu hususta TBK m. 344/I de mevcut kira bedeline uygulanacak en tavan artış sınırının bir önceki kira yılına ait TÜFE sınırının taraflar arasında adaletli bir çözüm olduğu kabul edilmesine rağmen TBK m. 344/II ‘ de bu ölçüt dışında hâkime hakkaniyete göre karar verme yetkisinin tanınması iki hüküm arasında anlamsız bir fark yarattığı düşüncesiyle eleştirilmektedir. Kanaatimce bu eleştiriye katılmak mümkün değildir. Şöyle ki, kanun koyucu TBK m. 344/I ‘ de taraflarca zaten hâlihazırda sözleşme hükmüyle belirlenen artış oranını yasal TÜFE oranının sınırına indirirken, taraflarca bir artış oranı belirlenmediği takdirde, hakkaniyet ölçütüyle hâkime taşınmazın durumu da gözetilerek yasal TÜFE oranının altına çekme imkânı tanımıştır. Bu hususta hâkimin kiracıyı kiraya veren karşısında muhafaza etmek düşüncesiyle, şayet taraflar arasında bir anlaşma yapılmış olsaydı bunun yasal TÜFE oranının altında da olabileceği ihtimali gözetilerek kiracıyı yasal TÜFE sınırına mecbur bırakmak istemediği görülmektedir.

Belirtmekte fayda vardır ki bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde, taraflar sözleşme hükmüyle bir artırım oranı belirlememişler ise bu hususta sözleşme süresince artırım yapılması mümkün olmayacaktır. Örneğin, dört yıl süreli bir kira sözleşmesinde taraflarca kira bedeline ilişkin bir artırım oranı ya da miktarı kararlaştırılmamış ise bu hususta dördüncü yılın sonunda şayet sözleşme TBK m. 347 ‘ e göre uzarsa bu halde yenilenen kira döneminde kira bedeline ilişkin artırım TBK m. 344/II hükümlerine göre yapılabilecektir.

<sup>285</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 309; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 34; İNCEOĞLU, s. 136; AYDEMİR, s. 269; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 248.

Burada yapılacak artışın kira süresinin toplamı kadar mı yoksa son kira döneminde ki yasal TÜFE oranına göre mi yapılabileceği sorusu akla gelebilir. Bu hususta, ilgili örnek üzerinden gitmek gerekirse taraflarca sözleşme kurulurken kira bedeline ilişkin bir artırım oranı ya da miktarı kararlaştırılmamış olan dört yıllık bir kira sözleşmesinde artırım ancak son kira yılındaki TÜFE oranı dikkate alınarak belirlenebilecek bir başka ifadeyle dört yıllık yasal TÜFE oranı toplanmayacaktır. Bu hususta yine kiraya veren tarafından ileri sürülen dört yıldan beri kira bedeline artırım yapılmadığına dair itiraza itibar edilmeyecektir<sup>286</sup>.

## **6) Beş Yıldan Uzun Süreli ya da Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi**

### **a) Genel Olarak**

TBK m. 344/III düzenlemesiyle beş yıldan daha uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi hüküm altına alınmıştır. İlgili hüküm ‘ ‘ *Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.* ‘ ‘ şeklinde düzenlenmiştir.

TBK m. 344/III hükmünün düzenlenme amacı, taraflarca akdedilen kira sözleşmesinin başlangıç yılından beşinci kira yılının sonuna kadar geçecek sürede kiralanan taşınmaz ile bulunduğu mahaldeki emsal diğer taşınmazların değerinin önemli ölçüde artış göstermesine rağmen yasal TÜFE sınırlaması nedeniyle beş kira yılı süresince yukarıda bahsi geçen hususlara kıyasla daha az gelir elde etmek durumunda kalan kiraya verenin, beşinci kira yılı sonunda hâkim tarafından dikkat edilecek ölçütlere göre rayiç oranda kira bedeli elde etmesini sağlamaktır<sup>287</sup>.

<sup>286</sup> İNCEOĞLU, s. 138; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 39.

<sup>287</sup> ÖNCÜ, s. 330; ÖZEN, s. 2054.

Çünkü beşinci kira yılından sonra gelecek yenilenen kira döneminde TBK m. 344/III' e göre kira bedelini tespit edecek olan hâkim yasal TÜFE sınırını dikkate almakla beraber hükmün ilk iki fıkrasında olduğu gibi bu sınırlamalara riayet etmek durumunda kalmayacaktır.

İlgili hükümde dikkat çeken ilk husus “ ...anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın... ” ibaresidir. Buna göre taraflarca akdedilen kira sözleşmesinde, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin taraflarca anlaşma yapıp yapılmadığına itibar etmeksizin ve ilgili kira sözleşmesinin taraflarca kaç yıllığına akdedildiği önemli olmaksızın kira sözleşmesinin beşinci yılının sonunda bir başka ifadeyle altıncı kira yılı yenilenme döneminde TBK m. 344/III hükümleri uygulanabilir olacaktır.

Bu ifadeyle birlikte TBK m. 344/I ‘ e göre taraflar aralarında bir kira sözleşmesi akdedip kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sözleşme hükmüyle bir artırım oranı ya da miktarı kararlaştırmış olsalar dahi ilgili sözleşmenin beşinci yılının sonunda yenilenen altıncı kira yılı dönemine TBK m. 344/III ‘ e ilişkin hükümler uygulanabilir olacaktır. Benzer şekilde TBK m. 344/II ‘ e göre taraflar bir kira sözleşmesi akdedip kira bedelinin belirlenmesine ilişkin herhangi bir anlaşma yapmamış olsalar da yine beşinci kira yılının sonunda gelecek yenilenen altıncı kira yılı döneminde TBK m. 344/III ‘ e ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır.

Ayrıca TBK m. 344/I ile TBK m. 344/II hükümleri kira bedelinin belirlenmesi halini yasal TÜFE oranını esas alarak sınırlandırıyorken, TBK m. 344/III hükmü ile kira sözleşmesinin beşinci yılından sonra yenilenen kira döneminde bu sınırlamanın esnetildiği görülmektedir. Öyle ki, beşinci kira yılının sonunda yenilenen dönem kira bedeli belirlenirken yalnızca kanunda öngörülen TÜFE oranı dikkate alınmayacak, bununla birlikte kiralananın durumu, çevredeki emsal kira bedelleri ve hakkaniyet ilkesi dikkate alınarak hâkim tarafından kira bedeli belirlenecek ve yasal TÜFE oranı hâkim için üst taban sınırı olmayacaktır<sup>288</sup>.

---

<sup>288</sup> ÖNCÜ, s. 330; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, 34; İNCEOĞLU, s. 139-140; KAYA, İlkay, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:9, Sayı:123, 2015, s. 188; ÖZEN, s. 2054.

TBK m. 344/III ‘ de ifade edilen ‘ ...beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde... ‘ hükmünden ne anlaşılması gerektiği irdelenmelidir. Bu hususta, kira sözleşmesinin süresine ilişkin şu haller akla gelmelidir.

İlk halde, alışlageldiği üzere kira sözleşmesi taraflarca bir yıllığına akdedilmiş ancak TBK m. 347 gereğince yıldan yıla uzatarak beş yıl boyunca devam etmiş olabilir. Bu durumda altıncı kira yılınca (beşinci uzama döneminde) TBK m. 344/III uygulama alanı bulacaktır. Örneğin, bir yıllığına akdedilmiş ancak dört kez yenilenmiş bir kira sözleşmesinin altıncı kira yılı yenileme döneminde TBK m. 344/III uygulama alanı bulacaktır.

İkinci halde, sözleşme başlangıçta iki ya da üç yıllığına akdedilmiş fakat daha sonra TBK m. 347 gereğince sözleşme yenilerek beş yıllık kira süresi dolmuş olabilir. Bu hallerde de kira sözleşmesinin beşinci yılından sonraki yenilenen altıncı kira yılı döneminde taraflarca kira bedelinin belirlenmesine ilişkin anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın TBK m. 344/III uygulama alanı bulacaktır<sup>289</sup>. Belirtmek gerekir ki örneğin, iki yıllık akdedilmiş bir kira sözleşmesinde beşinci kira yılına kadar arada üç yenilenme yılı geçecektir. Yani ikinci kira yılından sonra TBK m. 347 gereğince kira sözleşmesi 1 yıllığına yenilenmiş sayılacağı için bir sonraki yenilenme dönemi iki yıl değil bir yıl sonra olacaktır.

Üçüncü halde, kira sözleşmesi beş yıllık akdedilerek beş yıllık kira süresi sona ermiş olabilir. Bu durumda da kira sözleşmesinin TBK m. 347 gereğince yenilenen ilk yılında kira bedelinin belirlenmesi hususunda TBK m. 344/III uygulama alanı bulacaktır. İlgili sözleşmede beşinci kira yılından sonrasına ilişkin kira bedelinin belirlenmesi hususunda bir sözleşme hükmü bulunuyor olsa dahi TBK m. 344/III uygulama alanı bulacaktır<sup>290</sup>.

Dördüncü halde, kira sözleşmesi beş yıldan fazla süreli akdedilmiş ancak sözleşmenin beş yılı dolmuş olabilir. Bu hususta doktrinde beş yıldan uzun süreli akdedilen kira sözleşmelerine TBK m. 344/III hükmünün uygulanıp uygulanamayacağı hususunda birbirinden farklı görüşler bulunmaktadır.

<sup>289</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 310; İNCEOĞLU, s. 141-142;  
SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 2084.

<sup>290</sup> ÖNCÜ, s. 331.

Bu hususta bir görüŖe göre<sup>291</sup>, beŖ yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmeye bağlılık ilkesinin tabii sonucu olarak taraflarca kararlaŖtırılan kira bedelinin sözleşme süresi boyunca uygulanması gerektiği savunulmaktadır. Bu görüŖü benimseyenlere göre taraflarca kararlaŖtırılan kira süresi sona erdiğinde ancak TBK m. 344/III uygulama alanı bulabilecektir. Kanaatimce bu görüŖe katılmak mümkün değildir. Kanun koyucunun kiracıyı, kiraya veren karŖısında muhafaza etme anlayıŖı karŖısında bu fikrin benimsenmesi, tarafların baŖlangıçta beŖ yıldan çok daha uzun süreli kira sözleşmeleri akdederek TBK m. 344 hükmünün emredici niteliğini bertaraf etme yoluna baŖvurma imkânı tanıyacaktır.

Diğer görüŖe<sup>292</sup> göre ise, taraflarca kira bedelinin artıŖı konusunda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın ve sözleşme ilk defa akdedilirken zaman açısından öngörülen sözleşme süresine itibar etmeksizin TBK m. 344/III hükmünün beŖ yıldan uzun süreli her kira sözleşmesinde uygulanabilecektir. İlgili hükmün lafzından da bu anlamın çıktığını belirtmek gerekir. Bu anlayıŖı benimseyenlere göre örneğin, taraflarca baŖlangıçta on yıl süreli olarak akdedilen ve sözleşmenin belirli dönemlerinde artıŖ yapılması öngörülen kira sözleşmesinde, ilgili sözleşmenin baŖlangıç yılından beŖinci yılına kadar her yenilenen kira döneminde taraflarca belirlenen artırım oranı ya da miktarına TBK m. 344/I ‘ de öngörülen yasal TÜFE sınırının uygulanması gerektiği ve beŖinci kira yılının sonunda belirlenecek kira bedelinin ise TBK m. 344/III’ e göre hâkim tarafından ilgili hükümde öngörülen kriterlere göre belirlenmesi gerektiği ifade edilmiŖtir. Benzer Ŗekilde taraflar kira bedelinin artıŖını kararlaŖtırmakla beraber oran ya da miktarını kararlaŖtırmamıŖlarsa bu durumda sözleşmenin beŖinci yılına kadar TBK m. 344/II hükmü uygulama alanı bulacak ve beŖinci kira yılının sonunda yenilenecek kira döneminde TBK m. 344/III uygulanabilir olacaktır. Ancak taraflar kira sözleşmesi süresince kira bedelinin artıŖına iliŖkin bir anlaşma yapmadılarsa TBK m. 344/II uygulama alanı bulamayacaktır. Bu hususta kira sözleşmesinin beŖinci yılının sonunda TBK m. 344/III ‘ de öngörülen esaslara göre hâkim tarafından kira bedeli tespiti yapılacaktır. Kanaatimce, TBK m. 344 ‘ ün düzenlenme amacını da göz önünde bulundurduğumuzda bu görüŖü benimsemenin daha yerinde olacağı kanısındayım. Kaldı ki ilgili düzenlemenin lafzından da bu anlam çıkmaktadır.

<sup>291</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 309.

<sup>292</sup> GÖKYAYLA, s. 39; ÖNCÜ, s. 331.

Ve nihayetinde son halde kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak akdedilmiş ve beş yıllık süre sona ermiş olabilir. Bu durumda yine altıncı kira yılı itibariyle yenilenen dönem kira bedeli için TBK m. 344/III hükmü uygulama alanı bulacaktır<sup>293</sup>. Bu konuya ilişkin öğretide bir görüşe<sup>294</sup> göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 344 ‘ ün uygulama alanının 10 yıllı sınırlı kalacağını çünkü 10 yıldan sonra TBK m. 347 gereğince kiraya verene tanınan kira sözleşmesini fesih hakkı karşısında artık kira bedelini tespit davası açma hakkının olmadığını ifade edilmektedir.

Buna karşın diğer görüşe<sup>295</sup> göre, TBK m. 347 ‘ de tanınan haklar kiraya veren açısından belirli süreli kira sözleşmeleri içinde tanınmış olduğundan cihetle belirli süreli ile belirsiz süreli kira sözleşmeleri arasında böyle bir ayırımın yapılması doğru olmayacaktır. Kaldı ki kira bedelinin tespiti davasının kiraya veren kadar kiracı tarafından da açılması mümkün olduğu da göz ardı edilmemelidir. Kanaatimce ilk görüşe katılmak mümkün gözükmemektedir. Bu bağlamda taraflar kira sözleşmesinin onuncu yılından sonra sözleşmeyi feshetmek zorunda olmadıkları gibi kira sözleşmesini tercihen sürdürmek isteyebileceklerdir. Bu hallerin varlığı dâhilinde hem kiraya verenin hem de kiracının kira bedelini tespit davası açmalarının önünde hiçbir engel olduğunu düşünmüyorum. Kaldı ki eğer kiraya veren, kira sözleşmesinin onuncu yılı sonunda fesih hakkını tercihen kullanmaz ise kiracının da kira bedelini rayiç değere göre isteyememesi adil ve hakkaniyete uygun bir çözüm olmayacaktır.

Görüldüğü üzere TBK m. 344/III hükmü ile kira bedelinin artırılması açısından beş yıldan daha uzun kira sözleşmeleri ile beş yıldan sonra yenilecek kira sözleşmelerinde kira bedeli artırımına ilişkin ilk beş kira yılı için TÜFE oranı üst taban olarak belirlenmiştir<sup>296</sup>. Ancak beş yıllık sürenin sonunda yenilenen altıncı kira dönemi için bir üst sınır belirlenmemiş kira bedeli tespiti yapılırken göz önünde bulundurulması gerekli bir takım kıstaslar öngörülmüştür.

---

<sup>293</sup> İNCEOĞLU, s. 138; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 242; SEROZAN/ÖZ/ACAR/GÖKYAYLA/DEVELİOĞLU, s. 2084.

<sup>294</sup> ÖNCÜ, s. 311-312.

<sup>295</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 27; İNCEOĞLU, s. 138.

<sup>296</sup> Yargıtay 6. HD, 15.04.2015, E. 2015/3838, K. 2015/377. www.kanunum.com



TBK m. 343/III c.2 ‘ de ‘ ‘ *Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.* ‘ ‘ ifadesi yer almaktadır. Bu hususta beşinci kira yılının sonunda yenilenen kira döneminde kira bedeli rayiç bedele göre tespit edildikten sonraki dönemlerde yine TBK m. 344/I ve TBK m. 344/II ‘ e göre belirlenebilecektir. Bu husus ilgili hükmün gerekçesinde de bu şekilde ifade edilmiştir. Ancak belirtmekte fayda vardır ki bu belirlenmelerin süresi de yine beş yıl ile sınırlıdır. Bu usule göre dört dönem daha kira bedeli anlaşma olup olmamasına göre TBK m. 344/I ya da TBK m. 344/II ‘ e belirlendikten sonra bir sonraki beşinci kira yılı sonunda yapılacak yenilenen dönem artırımını hâkim tarafından yine rayiç göre yapılacaktır.

Öğretide, kira bedelinin rayiç bedele göre hangi kira yıllarında belirlenebileceği hususunda da bir muğlâklık bulunmaktadır. Buna göre, kira sözleşmesinin ilk beş yılı sona erdikten sonra altıncı kira yılı için rayiç uygun olarak hâkim tarafından kira bedeli tespiti yapılabilecektir. Bu hususta şüphe bulunmamaktadır. Ancak altıncı kira yılından sonra yeniden TBK m. 344/III ‘ e uygulama alanı yaratacak beş yıllık kira yılı döneminin başlangıç ve bitiş zamanlarına ilişkin öğretilerde birbirinden farklı görüşler bulunmaktadır.

Bir görüşe<sup>297</sup> göre, kira sözleşmesinde ilk beş yılın sona ermesiyle ve altıncı kira yılının TBK m. 344/III gereğince rayiç uygun olarak kira bedelinin tespiti gerçekleştirildikten sonra on ikinci ve on sekizinci kira yılları için TBK m. 344/III yeniden uygulanabilir olacak ve bu kira dönemlerinde kira tespiti rayiç göre yapılacaktır. Bu görüşe katılanlara göre, ilgili hükümde geçen ‘ ‘ *...bundan sonra her beş yıl sonunda...* ‘ ‘ ifadesi, rayiç uygun olarak tespiti gerçekleştirilen kira yılı sona erdikten sonra işlemeye başlayacak beş kira yılının sonunda yeniden rayiç göre kira bedelinin tespiti yapılabilinecektir. Bir başka ifadeyle, ilk beş yıllık kira yılı sona erdikten sonra altıncı kira yılı için rayiç uygun kira bedeli tespit edilecek, tekrardan bir beş yıllık döneminin başlaması için altıncı kira yılının sona ermesi beklenecek ve yeni beş yıllık süre yedinci kira yılı itibariyle başlayacaktır. Bu hesaba göre de yeniden rayiç göre kira bedelinin tespiti kira sözleşmesinin on ikinci ve on sekizinci kira yıllarına tekabül edecektir.

---

<sup>297</sup> ÖZEN, s. 2055; ÖNCÜ, s. 331.

Diğer görüşe<sup>298</sup> göre ise, kira bedeli her beş kira yılında bir rayice uygun hale getirilecektir. Hükümün lafzından çıkarılan anlamda budur. Bir başka ifadeyle, beş kira yılı tamamlandıktan sonra beş yıllık dönemin başlaması için örneğin altıncı kira yılının sona ermesi beklenmeyecek aksine kira bedelinin rayice göre belirlenmesi için yeni bir beş yıllık dönem hemen başlayacaktır. Bu esasa göre de kira bedelinin rayice göre belirlenmesi için onuncu ve on beşinci kira dönemlerinde kira bedelinin tespiti davası açılabilir ve hâkim tarafından belirlenecek rayiç bedeli de on birinci ve on altıncı kira yılı için geçerli olacaktır. Kanaatimce ilgili düzenlemede açıkça rayiç değere göre kira bedeli tespitinin kira sözleşmesinin beşinci yılından sonra ve ondan sonraki her beş yılın sonunda talep edilebileceğini açıkça belirtmesi karşısında bundan sonra gelecek beş yıllık kira dönemlerine ilişkin bu esasın dışına çıkmak kanunun düzenleniş amacıyla uyumlu olmayacaktır.

Bir başka cevaplandırılması gereken soru taraflar beşinci kira yılının sonunda değil de örneğin altıncı ya da yedinci kira yılının sonunda kira bedelinin tespitini talep ederlerse bu durumda TBK m. 344/III hükmünün uygulanabilir olup olmadığıdır. Bu soruya da olumlu yanıt vermek mümkün olup buna göre tarafların beşinci kira yılından sonraki yıllarda gelen örneğin altıncı ya da yedinci kira dönemlerinde de hâkim tarafından rayice göre kira bedelinin belirlenmesini talep edebileceklerdir<sup>299</sup>. Bu hususta ilgili düzenlemenin lafzına ve düzenleniş amacına baktığımızda da bu yaklaşımın yerinde olduğunu görmekteyiz. Şöyle ki, kanun koyucu ilgili düzenleme ile aslen kira bedelinin rayiç bedele göre her beş kira yılında bir belirlenmesinden ziyade rayiç değere göre kira bedelinin tespiti talepli davanın beş yıldan önce açılmamasını amaçlamıştır<sup>300</sup>.

Ancak bu konuya bağlı olarak ortaya bu seferde şöyle bir problem çıkabilir. Örneğin, kira bedelinin TBK m. 344/III gereğince yedinci kira sonunda tespit edilmesi durumunda, bir sonraki rayiç değere göre kira bedelinin tespiti hangi kira döneminde yapılacaktır. Kanun koyucunun asli amacının bu davanın beş yıldan önce açılmasını önlemek olduğundan hareketle ikinci rayiç değere göre kira bedelini tespitinin beş yıllık kira dönemi sonunda yani on ikinci kira yılının sonunda açılması gerektiğini kabul etmek gerekir. Çünkü düzenleme rayiç bedele göre kira bedeli

<sup>298</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 41; İNCEOĞLU, s. 142.

<sup>299</sup> İNCEOĞLU, s. 143.

<sup>300</sup> İNCEOĞLU, s. 143.

belirlendikten sonra gelecek her beş yılın sonunda bu esasın uygulanabilir olduğu belirtilmiştir<sup>301</sup>.

Öğretide, genellikle kiraya veren tarafından kanunu dolaşmak amacıyla başvurulmuş yöntemlerden biri olan taraflarca yeni kira sözleşmesi akdedilmesi durumunda beş yıllık sürenin hangi andan itibaren başlayacağı sorusunu da cevaplandırmak gerekecektir. Bu hususta asıl olarak dikkat edilmesi gereken şey taraflarca akdedilen yeni kira sözleşmesinin, yerine akdedildiği kira sözleşmesinin devamı niteliğinde olup olmadığının tespitidir.

Bu hususta kira sözleşmesinde kiralananın ya da kiracının değişmesi (kiraya verenin yazılı izni dâhilinde kira ilişkisinin bir başkasına devredilmesi) nedeniyle yeni bir kira sözleşmesi akdedilmesi ve yeniden kira bedeli belirlenmesi durumunda beş yıllık sürenin yeni kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten itibaren başlayacağını kabul etmek gerekecektir<sup>302</sup>. Kiracı ile kiralananın değişmediği hallerde ise yeni kira sözleşmesinin, yerine akdedildiği kira sözleşmesinin devamı niteliğinde olduğunu kabul etmek gerekecek ve beş yıllık süre ilk kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten itibaren başlayacaktır<sup>303</sup>. Bununla birlikte malikin değişmiş olması ve yeni malik ile yeni bir kira sözleşmesi akdedilmiş olması da sonucu değiştirmeyecektir. Bunun en temel nedeni yeni malikin de TBK m. 310/I uyarınca ilk kira sözleşmesi ile kanun gereği bağlı olmasıdır. Aynı şekilde sözleşmenin bazı şartlarında değişiklik yapılmış olması da yeni kira sözleşmesi akdedildiği anlamına gelmemelidir. Kaldı ki bunun aksine bir yorum TBK m. 344 ' ün düzenlenmiş amacıyla asla bağdaşmayacaktır.

Özetle, bir kira sözleşmesinde kiracının ya da kiralananın değişmemiş olması durumunda yalnızca eski sözleşmede değişikliğe gidildiği kabul edilmeli ve rayiç bedel tespiti için açılacak davaya ilişkin beş yıllık süre ilk kira sözleşmesinin akdedildiği tarihten itibaren hesaplanmalıdır.

---

<sup>301</sup> İNCEOĞLU, s. 143.

<sup>302</sup> Yargıtay 3. HD, 09.02.2012, E. 2012/9682, K. 2012/13440, Karar için BKNZ: İNCEOĞLU, s. 143.

<sup>303</sup> İNCEOĞLU, s. 143.

## **b) 6098 sayılı TBK döneminde Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesinde Hâkim Tarafından Ölçüt Alınacak Kriterler**

TBK m. 344/III gereğince beş yıldan daha uzunca bir süreliğine ya da beş yıldan sonra yenilenecek kira sözleşmelerinde hâkimin kira bedelini belirlerken göz önünde bulundurması gereken ölçütler, TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyettir. Konunun daha iyi kavranabilmesi açısından bu ölçütleri incelemekte fayda bulunmaktadır.

### **(1) Emsal Kira Bedelleri**

Hâkim tarafından rayiç kira bedeli tespiti yapılırken dikkate alınması gereken ölçütlerden ilki emsal kira bedelidir. Emsal kira bedeli, belirli bir mahalde, düzenli bir şekilde akdedilerek istikrar kazanmış kira sözleşmelerinin ulaştığı kira bedelleri olarak tanımlanmaktadır<sup>304</sup>. Emsal kira bedelleri bilirkişilerce belirlenecek olup bu hususta görev alacak bilirkişilerin inşaat mühendisi, mimar ve gayrimenkul uzmanlarından oluşması gerektiği ifade edilmiştir<sup>305</sup>.

Emsal kira tespitinde en doğru ve anlaşmazlığa ilişkin en verimli sonucu alabilmek için kiralanan yer çevresinde olan, mümkünse kiralanan ile aynı niteliklere sahip ve yakın tarihte akdedilmiş kira sözleşmelerinin ölçüt olarak alınması gerekmektedir<sup>306</sup>. Bu hususta belirleme yapılırken GKHK dönemindeki Yargıtay kararlarında<sup>307</sup> da sıkça yer aldığı üzere öncelikle bilirkişilerce dava konusu kiralanan taşınmaz ile emsalleri ayrı ayrı görülerek incelenmeli, gerekli ölçüm ve hesaplamaları yapılmalı ve bu şekilde elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi gibi kriterlere göre kira bedeline etki eden tüm nitelikler karşılaştırılmalıdır. Daha sonra davaya konu taşınmazın yeniden boş olarak kiraya verilmesi durumunda getirebileceği kira bedeli belirlenmeli ve hâkim bu kira bedelini dikkate alarak hak ve nesafete göre özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaca uygun olarak makul bir kira bedeli belirlemelidir.

<sup>304</sup> ÖNCÜ, s. 334; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 35; İNCEOĞLU, s. 145; AYDEMİR, s. 270.

<sup>305</sup> Yargıtay 3. HD, 23.02.2017, E. 2017/1411, K. 2017/1947, “...kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) oluşturulacak bilirkişi kurulunca kiralanan taşınmaz ile taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli...” www.kanunum.com

<sup>306</sup> İNCEOĞLU, s. 146.

<sup>307</sup> Yargıtay 3. HD, 12.06.1995, E. 1995/6896, K. 1995/7384; Yargıtay 3. HD, 29.01.2004, E. 2004/155, K. 2004/494. www.kanunum.com

6098 sayılı TBK' nın yürürlük tarihinden sonra aynı konuyla ilgili verilen Yargıtay kararlarında<sup>308</sup> da GKHK döneminde olduğu gibi bilirkişilerce yapılacak araştırmalarda aynı kriterlerin ölçüt olarak belirlendiği görülmektedir. Bu hususta eski – yeni dönem kıyasında Yargıtay'ın bu konuya ilişkin verdiği kararlar paralellik göstermektedir.

## (2) Kiralananın Durumu

Rayiç kira bedeli tespiti yapılırken hâkim tarafından göz önünde bulundurulması gereken bir diğer ölçüt kiralananın durumudur. Kiralananın durumu ifadesiyle aslen anlatılmak istenen rayiç bedele konu olan taşınmazın kira bedeli tespiti yapılırken göz önünde bulundurulacak bir takım özellikleridir. Bu hususta kiralananın kaç yaşında olduğu, büyüklüğü ve kiralananın yapımında kullanılan malzemenin kalitesi vb. diğer özellikler kiralananın durumuna örnek teşkil edecektir<sup>309</sup>.

Öğretide bir görüş<sup>310</sup>, kiraya konu taşınmazın çevresel konumunun da, kiralananın durumu kapsamının içinde değerlendirilmesi gerektiğini yönündedir. Buna karşın diğer görüşe<sup>311</sup> göre, çevresel konum zaten hâlihazırda emsal kira bedelleri değerlendirilirken dikkate alınan bir unsurdur. Kanaatimce, kiralananın durumu kapsamında değerlendirilen kiralananın yaşı, büyüklüğü ya da kullanılan malzemenin kalitesi gibi unsurlar davaya konu taşınmazın emsal teşkil eden diğer taşınmazlara ilişkin farklılık arz eden ölçütlerini göstermektedir. Bundan cihetle çevresel konumu kiralananın durumuna dâhil etmek yersiz olacaktır.

Kira bedeli tespiti yapılırken hâkim, kiralananın bulunduğu yeri de dikkate alarak saptanacak emsal kira bedelini esas alacaktır. Ancak bu konuda kiralananın sahip olduğu özellikleri de göz önünde bulundurarak emsal kiradan sapmaya gidip gitmeyeceğini de kararlaştırması gerekecektir.

---

<sup>308</sup> Yargıtay 6. HD, 19.03.2015, E. 2015/1125, K. 2015/2734; Yargıtay 6. HD, 19.02.2015, E. 2015/712, K. 2015/1568. www.kanunum.com

<sup>309</sup> İNCEOĞLU, s. 147; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, 35; AYDEMİR, s. 223.

<sup>310</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 73.

<sup>311</sup> ÖNCÜ, s. 334; İNCEOĞLU, s. 147.

Bu hususta kiralananın durumu sebebiyle böyle bir sapmaya gidilmesi gerektiği iddiasında bulunan taraf iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. İlgili taraf iddiasını ispat edemediği müddetçe kira bedelinin tespitinde sapmaya uğratılmamış emsal kira bedelinin dikkate alınması uygun olacaktır<sup>312</sup>.

### **(3) Tüketici Fiyat Endeksindeki On iki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı**

Tüketici fiyat endeksi, bireylerin satın aldığı bir ürün ya da hizmet grubunun fiyatlarında meydana gelen ortalama değişimleri yansıtan bir ölçüttür ve yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılmaktadır. Fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise, içinde bulunulan yıl ile bir önceki yılın ortalama endeks sayılarının birbirine oranlanmasıyla bulunan değişim oranıdır<sup>313</sup>. Bu bağlamda TÜİK tarafından açıklanan TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı Ocak 2019 için %17,16, Şubat 2019 için %17,93 ve Mart 2019 için %18,70'dir.

TBK m. 344/III gereğince kira bedeli belirlenirken hâkim tarafından TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı da dikkate alınmalıdır. Bu durum özellikle kira sözleşmesinde tarafların yenilenen dönem kira bedelinde artışa ilişkin anlaşmadıkları durumlarda beş yıl süreyle kira bedelinde artırım yapılmadığı ya da sınırlı şekilde yapıldığı hallerde daha çok önem kazanır<sup>314</sup>.

Ayrıca TBK m. 344/III hükmüne yönelik dikkat edilmesi gereken bir hususta, ilgili hükmün birinci ve ikinci fıkralarından farklı olarak üçüncü fıkrası gereğince yapılacak artış oranının TÜFE'de ki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranıyla sınırlı olmamasıdır. Buna göre rayiç bedelin tespitiyle birlikte TÜFE' de ki sınırın üstünde bir artışın gerçekleştirilmesi mümkün olacaktır<sup>315</sup>. Bakıldığında da, rayiç bedelin tespitine ilişkin düzenlemenin esas amacı, yasal TÜFE sınırına bağlı olarak yapılan kira bedeli artışları sebebiyle yıllar içinde düşük kalan kira bedellerinin güncel şartlara uygun olmasının sağlanmasıdır.

---

<sup>312</sup> İNCEOĞLU, s. 147.

<sup>313</sup> <https://kanberkilinc.com.tr/tuketici-enflasyon-orani.htm>, E.T: 05.04.2019.

<sup>314</sup> İNCEOĞLU, s. 147.

<sup>315</sup> ÖNCÜ, s. 330; İNCEOĞLU, s. 148; AYDEMİR, s. 270.

#### (4) Hakkaniyet

Hakkaniyet, hak ve adalete uygunluk anlamına gelmektedir<sup>316</sup>. Hakkaniyet kavramı aynı zamanda TMK m. 4 ‘ de kendisine doğrudan düzenleme alanı bulmuştur. İlgili düzenlemeye göre, yasanın takdir yetkisi tanıdığı ya da durumun gereklerini veya haklı nedenleri göz önünde bulundurmaya emrettiği durumlarda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verecektir. Bir başka ifadeyle hâkim, takdir yetkisini kullanırken somut olayın iç özelliklerini dikkate alarak kanunun çizdiği sınırlar dâhilinde adil bir sonuca ulaşmaya çalışacaktır<sup>317</sup>.

TBK m. 344/III gereğince hükmün lafzına bakıldığında kira bedelinin belirlenmesinde hakkaniyet olgusu her ne kadar bir ölçüt olarak sayılmamış gibi gözükse de, hâkimin rayiç bedel tespiti yaparken hakkaniyete uygun olarak karar vermesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu sebeple hakkaniyetinde bir kriter olarak değerlendirilerek ele alınmasında bir mahsur bulunmamaktadır. Kaldı ki 6098 sayılı TBK’ nin yürürlüğe girmesinden önceki GKHK döneminde yerleşik hale gelen Yargıtay içtihatlarında da hakkaniyet her zaman bir ölçüt olarak kabul edilerek değerlendirilmiştir<sup>318</sup>.

GKHK döneminde ayrıca Yargıtay, taşınmazın boş olarak kiralanması durumunda elde edilecek kira bedeline eşit ya da yakın bir miktar kira bedelinin tespitinin mümkün olamayacağını ayrıca böyle bir uygulamanın da hakkaniyete aykırı olacağını ifade etmiştir<sup>319</sup>. Bununla birlikte, dava konusu taşınmazda yapılacak artırım ile tespiti sağlanacak kira bedelinin yine hakkaniyet gereği çevrede emsal teşkil eden diğer taşınmazların kira bedellerinin de çok altında olmamalıdır.

<sup>316</sup> [http://www.tdk.gov.tr/index.php?arama=gts&option=com\\_gts&kelime=hakkaniyet](http://www.tdk.gov.tr/index.php?arama=gts&option=com_gts&kelime=hakkaniyet), E.T:06.04.2019.

<sup>317</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 93 – 94.

<sup>318</sup> Yargıtay 3. HD, 30.05.1985, E. 1985/3746, K. 1985/3991, ‘ ‘...mahkeme tarafından taraf iddia ve savunmaları, delilleri ve üç ayrı bilirkişi heyetince düzenlenen raporlar, davacıdan talep edilen kira bedeli miktarı, hep birlikte incelenerek hak ve nesafet dikkate alınmak suretiyle aşırı olmayan bir kira bedeli belirlenmiştir. ‘ ‘; YHGK, 24.11.1993, E. 1993/524, K. 1993/738, ‘ ‘...hemen belirtmek gerekir ki, önceki dönemin hak ve nesafet kurallarına göre belirlenen kira parasına şartlar değişmediği ve özel nedenler bulunmadığı takdirde, TEFE’ deki artışın olduğu gibi yansıtılması yöntemiyle bulunacak yeni dönem kira bedelinin hak ve nesafete uygun bir kira bedeli olarak kabul edilmesi, devamlılık kazanan kararların gereğidir. ‘ ‘; Yargıtay 3. HD, 23.12.2003, E. 2003/14850, K. 2003/14681, ‘ ‘...özel nedenlerin olmadığı ve şartların değişmediği durumda hak ve nesafet kurallarına göre belirlenen 01.10.2001 dönemine ait kira bedeline üç dönem peş peşe %65 ile sınırlı olmak koşuluyla TEFE’ nin yansıtılması ile kira bedelinin tespit edilmesi gerekir. ‘ ‘; www.kanunum.com

<sup>319</sup> YHGK, 21.03.1990, E. 1990/3-13, K. 1990/193; Yargıtay 3. HD, 24.02.2009, E. 2009/524, K. 2009/2647. www.kanunum.com

İşte kanun koyucu, Yargıtay'ın yerleşik hale gelen bu içtihadını göz önünde bulundurarak TBK m. 344/III ' de rayiç kira bedelinin tespiti sağlanırken TEFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerinin göz önünde bulundurulacağını ve bu ölçütleri birlikte değerlendirerek hakkaniyete uygun bir belirleme yapılmasının daha yerinde olacağını kabul etmiştir. Öğretide ve uygulama daha öncede yeri geldiğinde ifade edildiği üzere eski kiracı indirimi olarak bilinen bu husus genellikle hakkaniyete göre kiracı lehine kira bedelinde %10 ile %20 arasında bir indirim yapılması şeklinde gerçekleşir<sup>320</sup>.

Ancak hâkim, yukarıda izah edilen esaslara göre artırım oranında hakkaniyet ilkesi gereğince bir indirim yapılmasını öngörmüşse bu durumu gerekçelendirmeli ve o günün özellikle ekonomik şartlarını karşılayacak ve kiracı ile kiraya veren arasında sağlanması gereken dengeyi de bozmayacak ortalama düzeyde bir indirim yapmalıdır. Çünkü kiracının, eski kiracı olmasından cihetle, kiraya vereni de bu hususta zarara uğratabilecek şekilde fahiş oran ya da miktarda indirim yapılması da hakkaniyete uygun olmayacaktır<sup>321</sup>. Son olarak hâkim, kira bedelinin tespitinde kararlaştırdığı artırım oranı ya da miktarının da aşırı olmadığını somut nedenleriyle birlikte gerekçelendirmeli ve tespiti sağlanan kira bedelinin o mahal ya da yöre de hak ve nesafet ilkelerinin tabii bir sonucu olduğu açıkça ortaya konmalıdır.

## **7) Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırıldığı Hallerde Kira Bedelinin Belirlenmesi**

TBK m. 344/IV ' de kira bedelinin taraflarca yabancı para cinsinden kararlaştırabilmesinin şartları hüküm altına alınmıştır. İlgili hüküm ' *Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.* ' şeklinde düzenlenmiştir.

<sup>320</sup> İNCEOĞLU, s. 148; Yargıtay 6. HD, 17.11.2014, E. 2014/8699, K. 2014/12527, ' ...yerleşik Yargıtay uygulamasına göre %10-20 arasında bir oranda hak ve nefaset indirimi yapılması gerekirken... ' ; Benzer yönde, Yargıtay 6. HD, 14.12.2015, E. 2015/11491, K. 2015/11035; Yargıtay 3. HD, 05.12.2017, E. 2017/3675, K. 2017/17062. www.kanunum.com

<sup>321</sup> Yargıtay 6. HD, 02.10.2014, E. 2014/498, K. 2014/10825; ' ...hak ve nesafet ilkesine uygun indirim yapılması gerekirken yazılı şekilde fahiş oranda indirim yapılarak karar verilmesi doğru değildir. ' www.kanunum.com



İlgili hükümde de açıkça ifade edildiği üzere, şayet taraflarca kira bedeli yabancı para cinsinden kararlaştırılmışsa bu durumda kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren beş yıl boyunca kira bedelinde bir artırım yapılamayacaktır<sup>322</sup>. Ayrıca TBK m. 344/IV hükmü nisbi emredici nitelikte bir hüküm olduğu için bu konuya ilişkin kiracı aleyhine kararlaştırılan sözleşme hükümleri de kesin hükümsüz sayılacaktır<sup>323</sup>. Buna karşın belirtmek gerekir ki, ilgili hükümde her ne kadar beş yıl boyunca kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı ifade edilmişse de hükmün nisbi emredici niteliği göz önünde bulundurularak kiracı lehine değişiklik yapılabileceğini kabul etmek daha yerinde bir anlayış olacaktır. Bu hususta tarafların kira bedelinde indirim yapabilmelerine olanak tanınması gerekir<sup>324</sup>. Ayrıca kira sözleşmesinin başlangıçta bir yıl ya da bir yıldan daha uzun süreli akdedilmesi TBK m. 344/IV 'ün uygulanabilirliği açısından önem arz etmeyecektir<sup>325</sup>. Her halükarda kira bedeli yabancı para cinsinden kararlaştırılan kira sözleşmesinin beşinci kira yılının sonuna kadar artışa gidilemeyecektir. Bununla birlikte bu hükmün uygulanabilmesi için kira bedelinin taraflarca yabancı para cinsinden kararlaştırılması yeterli olup ayrıca yabancı para üzerinden ifa edilmesi şartı da aranmamaktadır<sup>326</sup>.

Kira bedeli yabancı para cinsinden kararlaştırılan kira sözleşmelerinde, yenilenen kira dönemi için öngörülen artış oranı ya da miktarının bir hüküm ile sözleşme kurulurken ya da sonradan kararlaştırılması da önem arz etmeyecektir. Bu hususta örneğin, bir yıl süreyle akdedilmiş bir kira sözleşmesinin sonunda yenilenen kira dönemi için tarafların yeniden kira bedeli belirlemeleri, ilgili kira bedelinde bir artırım öngördüğü oran ya da miktar kadar geçersiz olacaktır<sup>327</sup>. Ayrıca kiracının kira bedelini belirli bir artış yaparak ödemesi de zımni bir anlaşma olarak yorumlanamayacaktır. Çünkü tarafların TBK m. 344/IV hükmü aleyhine açıkça anlaşma yapmaları dahi yasaklanmışken, zımni anlaşmalarının geçerli kabul edilmesi mümkün olmayacaktır. Nihayetinde kiracı fazladan ödediği kısmı sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak geri isteyebilecektir<sup>328</sup>.

---

<sup>322</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 41; İNCEOĞLU, s. 149; AYDEMİR, s. 274;

ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 243.

<sup>323</sup> ÖNCÜ, s. 335; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 41; AYDEMİR, s. 274; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 251.

<sup>324</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 311; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 243.

<sup>325</sup> ÖNCÜ, s. 336; İNCEOĞLU, s. 150.

<sup>326</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 76.

<sup>327</sup> İNCEOĞLU, s. 150.

<sup>328</sup> İNCEOĞLU, s. 150.

Bu konuya ilişkin cevaplandırılması gereken bir başka soru kira bedelinin taraflarca dövize endeksli olarak karşılaştırılması durumunda TBK m. 344/IV'ün uygulama alanı bulup bulamayacağıdır. Bu hususta öğretide birbirinden farklı iki görüş bulunmaktadır. Bir görüşe göre<sup>329</sup>, kira bedeli yabancı paraya endeksli olarak karşılaştırılması durumunda TBK m. 344/IV'ün uygulanması mümkün olmayacaktır. Buna karşılık diğer görüşe<sup>330</sup> göre, kira bedelinin yabancı paraya endeksli olarak karşılaştırılması durumunda TBK m. 344/IV hükümleri kıyasen uygulama alanı bulmalıdır. Kanaatimce de ikinci görüşü benimsemek daha yerinde bir anlayış olacaktır. Çünkü aksinin kabulü kanun koyucunun ilgili hükmü düzenleme amacıyla ters düşerek TBK m. 344/IV'ün kolaylıkla dolanılması imkânı sağlayacaktır.

TBK m. 344/IV, c.3 'de *“Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”* ifadesine yer verilmiştir. Görüldüğü üzere, kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği hallerde taraflar beşinci kira yılı sonunda kira bedelinin rayice göre belirlenmesini talep edebileceklerdir<sup>331</sup>. Bu konuya ilişkin yanıt aranması gereken soru hâkim tarafından tespit edilecek rayiç bedelin hangi para birimi üzerinden tespit edilmesi gerektiğidir. Bu hususta öğretide birbirinden farklı iki görüş yer almaktadır. Bir görüşe göre<sup>332</sup>, kira bedeli rayice göre ancak Türk parası üzerinden belirlenebilir olmalıdır. Çünkü kira bedelinin hâkim tarafından yeniden yabancı para cinsinden tespit edilmesi durumunda TBK m. 344/IV gereğince kiraya verenin beş yıl daha kira bedelinde artırıma gitmesi mümkün olmayacaktır. Ayrıca TBK m. 344/IV hükmünün aynı maddenin üçüncü fıkrasına atıf yapmış olmasından cihetle kira bedelinin Türk parası üzerinden belirlenmesini işaret ettiği düşünülmektedir. Buna karşın diğer görüşe<sup>333</sup> göre, rayiç bedel yabancı para cinsinden belirlenmelidir. Bu hususta davaya konu taşınmaza, yabancı para cinsinden emsal kiralar bulunmasa dahi, emsal kira bedeli Türk parası olarak tespit edilmeli ve o günkü kur üzerinden yabancı paraya çevrilmelidir<sup>334</sup>.

<sup>329</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 76.

<sup>330</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 42; İNCEOĞLU, s. 151; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 251.

<sup>331</sup> İNCEOĞLU, s. 152; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 42; AYDEMİR, s. 274; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 252; EREN, s. 405.

<sup>332</sup> ÖNCÜ, s. 339; AYDEMİR, s. 274; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 253.

<sup>333</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 42; GÜMÜŞ, Kira, s. 77; İNCEOĞLU, s. 152.

<sup>334</sup> İNCEOĞLU, s. 152.

Bu konuya ilişkin Yargıtay, GKHK döneminde rayiç bedelin kural olarak Türk parası üzerinden belirlenmesi gerektiğine yönelik kararlar vermiş ancak her iki tarafında açıkça kabul etmesi durumunda kira bedelinin yabancı para cinsinden tespit edilebileceğini belirtmiştir<sup>335</sup>. TBK m. 344 ‘ de bu konuya ilişkin açıkça düzenlenmiş bir hüküm bulunmadığından GKHK döneminden bugüne Yargıtay’ ın bu içtihadının yerleşik hale gelerek uygulanmaya devam ettiğini kabul etmek gerekecektir.

Bu konuya ilişkin cevaplandırılması gereken bir başka soru taraflarca beşinci kira yılından sonrası için bir artış oranı ya da miktarı kararlaştırma imkânlarının olup olmadığıdır. Bu hususta öğretide bir görüş<sup>336</sup>, tarafların beşinci kira yılı sonrası için kira bedelinde bir artış oranı ya da miktarı kararlaştırabileceklerini savunmaktadır. Buna karşın diğer görüşe göre<sup>337</sup> tarafların beşinci kira yılından sonrası içinde kira bedelinde bir artış oranı ya da miktarı kararlaştırmaları mümkün değildir. Bu görüşü savunanlara göre TBK m. 344/IV hükmüyle artış yasağının beş yıl süreyle sınırlandırılmasının sebebinin beşinci kira yılından sonrası için rayiç bedelin tespiti talep edilebiliyor olmasıdır. Kanaatimce de hükmün düzenlenme amacı göz önünde bulundurulduğunda ikinci görüşü benimsemek daha yerinde bir anlayış olacaktır.

TBK m. 344/IV, c.2 ‘ de aşırı ifa güçlüğüne dair TBK m. 138 hükümlerinin saklı olduğu belirtilmiştir. Buna göre, yabancı para kurunda beklenmedik ve önemli değişiklikler olması durumunda, beş yıllık kira süresi içerisinde taraflarca uyarılma davasının açılacağı kabul edilmiştir<sup>338</sup>. Aslında TBK’ nın genel hükümlerinde bulunan ve bu sebeple tüm sözleşme türleri için uygulanabilir olan TBK m. 138 hükmü ilgili düzenleme içerisinde yer almasaydı da taraflarca yine bu konuya ilişkin uyarılma davası açılabilirdi. Ancak kanun koyucunun, TBK m. 344/IV ‘ de geçen ‘ ‘...değişiklik yapılamaz. ‘ ‘ ibaresi nedeniyle iki hüküm arasında ortaya çıkması muhtemel tereddüt ve çelişkileri baştan önlemek amacıyla bu şekilde açık bir düzenlemeye gittiği düşünülmektedir.

---

<sup>335</sup> Yargıtay 3. HD, 14.06.2017, E. 2017/12259, K. 2017/10092; ‘ ‘...her iki tarafında ancak ittifak etmesi halinde kira bedelinin döviz olarak belirlenebileceği, ittifak olmazsa TL’si olarak tespit yapılacağı açık olması karşısında... ‘ ‘ www.kanunum.com

<sup>336</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 311.

<sup>337</sup> İNCEOĞLU, s. 153.

<sup>338</sup> İNCEOĞLU, s. 153.

13.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında<sup>339</sup> 32 Sayılı Karar'ın 4. maddesine ‘‘ g ‘‘ bendi eklemek suretiyle konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin yabancı para cinsinden ya da yabancı paraya endeksli olarak belirlenmesi yasaklanmıştır.

TPKKH 32 Sayılı karar, Türk Lirasının değerini yabancı paralar karşısında muhafazaya etmeye yönelik tedbirler öngören bir düzenlemedir. Bu karar ile gerçekleştirilecek değişikliklerle birlikte ana amaç Türk parasının değerinin muhafaza edilmesidir. Son yıllarda Türk parasının, yabancı para birimleri karşısında önemli ölçüde değer kaybetmiş olması sebebiyle 32 sayılı karar temel alınarak belirli sınırlamalar getirilmiştir.

İlgili düzenlemenin yürürlük tarihinden önce akdedilip devam etmekte olan kira sözleşmeleri içinde, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'a eklenen Geçici 8. Madde ile Kararın yürürlüğe girdiği 13.09.2018 tarihinden itibaren otuz gün içerisinde kira bedelinin taraflarca yeniden Türk parası olarak belirlenmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Bu tarihten sonra konuya ilişkin mevcut belirsizlikleri gidermek maksadıyla Hazine ve Maliye Bakanlığı önce 06.10.2018 tarihinde Resmi Gazetede TPKKH 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)' de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 20018-32/51) yayımlamıştır.

Daha sonra ise 16.11.2018 tarihinde Resmi Gazetede TPKKH 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)' de Değişiklik Yapılmasına İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52) yayımlanmıştır. İşte bu düzenlemenin 8. maddesinin 28. fıkrasında konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin döviz cinsinden belirlendiği sözleşmelerle kira bedelinin Türk parası olarak nasıl belirleneceğinin esasları belirlenmiştir<sup>340</sup>.

<sup>339</sup> Bundan sonra ‘‘ TPKKH ‘‘ şeklinde anılacaktır.

<sup>340</sup> <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/11/20181116-8.htm>, E.T: 06.04.2019.

Buna göre ilk olarak 13.09.2018 tarihinden sonra akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedeli döviz cinsinden belirlenemeyecek 13.09.2018 tarihinden önce akdedilen ve kira bedeli döviz cinsinden kararlaştırılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise kira bedeli güncellenerek Türk Lirasına çevrilecektir. Bu hususta kira bedeli döviz cinsinden ya da dövize endeksli olarak kararlaştırılan kira sözleşmelerindeki bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8. Maddesi gereğince yeniden Türk Lirası olarak kararlaştırılırken taraflarca mutabakata varıldığı durumda problem bulunmamaktadır.

Ancak taraflarca mutabakata varılamazsa bu durumda kira bedeli, akdedilen kira sözleşmelerindeki döviz cinsinden ya da dövize endeksli olarak kararlaştırılan bedelin 02.01.2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki T.C Merkez Bankası efektif satış kuru<sup>341</sup> kullanılmak suretiyle hesaplanan TL cinsinden karşılığının, 02.01.2018 tarihinden kira bedellerinin TL cinsinden tekrar kararlaştırıldığı tarihe kadar TÜİK tarafından her ay için belirlenip açıklanan TÜFE' deki aylık değişim oranları baz alınıp artırılmak suretiyle belirlenecektir.

Bir kira sözleşmesi, TPKKH 32 Sayılı Kararın Geçici 8. Maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten evvel akdedilmiş ise, döviz cinsinden ya da dövize endeksli olarak kararlaştırılan kira bedeli iki yıllık süreliğine Türk Lirası olarak belirlenecektir. Şayet taraflar, ilk iki yıl süresince uygulanacak Türk Lirası cinsinden kira bedeli hususunda mutabakata varamazlarsa bu durumda TL olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl süreyle geçerli olmak koşuluyla, belirlene tarihinden belirmenin yapıldığı kira döneminin sonuna kadar TÜİK tarafından açıklanacak aylık TÜFE değişim oranları baz alınıp artırılması suretiyle belirlene yapılacaktır. Bir sonraki kira yılı için (ikinci kira yılı) taraflar Türk Lirası cinsinden kira bedeli hususunda yine mutabakata varamazlar ise, bu hususta kira bedeli, bir önceki kira döneminde geçerli olan kira bedelinin yeniden TÜFE aylık değişim oranları baz alınarak artırılması yolu ile belirlenecek ve belirlenen Türk Lirası cinsinden kira bedeli bahsi geçen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olacaktır. İlgili mevzuatta iki yıllık sürenin sonunda ne olacağına dair bir düzenleme barındırmamaktadır. Bu sebeple ilk iki yıl uygulanacak düzenleme bu esaslara göre olup, üçüncü ve sonraki yıllar için yeni düzenlemenin gelmesi beklenmektedir.

<sup>341</sup> Buna göre, 02.01.2018 tarihinde ABD Doları ” 3,7776 TL. ‘, ‘ Euro, 4,5525 TL. ‘ ‘ dir. BKNZ: [https://www.tcmb.gov.tr/kurlar/kurlar\\_tr.html](https://www.tcmb.gov.tr/kurlar/kurlar_tr.html), E.T: 07.04.2019.

## DÖRDÜNCÜ KISIM

### KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASI VE UYARLANMASI

#### § 4. Kira Bedelinin Tespiti Davası

##### D) Genel Olarak

Ülkemizde çok uzun yıllardır süre gelen ekonomik belirsizlikler ve dalgalanmalar kira sözleşmesi kurulurken taraflarca belirlenen kira bedelinin her zaman aynı miktarda tutulmasını mümkün kılmamış ve bu süreçte ortaya çıkan yenilenen dönem kira bedelinin tespitine ilişkin anlaşmazlıklar giderek çoğalmıştır. Bu nedenle taraflar arasında yenilenen dönem kira bedeline ilişkin bir anlaşmazlık çıktığı takdirde kira bedelinin tespiti için mahkemeye başvurmak elzem olmuştur. Bu hususta tarihi gelişimini gözlemlemek amacıyla 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önceki dönemde kira bedelinin tespitine ilişkin açılan davaların mahiyetinden kısaca bahsetmekte yarar bulunmaktadır.

Buna göre Yargıtay, 18.11.1964 tarihli İBK ile Anayasa Mahkemesi tarafından GKHK m. 2 ile GKHK m. 3 ' ün iptal edilmesine yönelik yürürlüğe girdiği 26.09.1963 tarihinden evvel akdedilmiş ya da GKHK m. 11 gereğince yenilenmiş kira sözleşmeleri bakımından yenilenen kira döneminde kararlaştırılacak kira bedelinin tespiti için taraflara dava açma hakkı tanımış fakat iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra akdedilen kira sözleşmelerinden hiç bahsetmemiştir<sup>342</sup>. Daha sonra bu sorun Yargıtay'ın 21.11.1966 tarihli İBK ile çözüme kavuşturularak iptal kararının yürürlük tarihinden sonra da kira bedelinin tespiti için dava açılabileceği hükme bağlanmıştır.

Bu dönemde genel olarak Yargıtay tarafından, kira sözleşmesiyle kararlaştırılan kira bedelinin, tarafları yalnızca sözleşme süresince bağlayacağını, kira süresi sona erdiğinde yenilenen dönem kira bedelinin kiraya verenin tek taraflı iradesiyle arttırılamayacağını bu hususta yenilenen dönem için artırım talebi bulunan kiraya verenin, kiracı aleyhine kira tespit davası açma hakkının bulunduğu ifade edilmiştir<sup>343</sup>.

<sup>342</sup> GÜNEY, s. 22.

<sup>343</sup> TANDOĞAN, s. 68; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312.

Ayrıca Yargıtay, birçok kararında gerek Anayasa Mahkemesinin iptal kararının yürürlük tarihinden önce gerekse yürürlük tarihinden sonraki dönemde kira sözleşmesine dayanarak kiracıların da kira bedelinin tespiti için dava açabileceklerini belirtmiştir<sup>344</sup>.

Yargıtay tarafından kira bedelinin tespitine ilişkin belirlenen bu ilkeler ışığında 6098 sayılı TBK ‘ nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren TBK m. 344’ ün bazı fıkralarında geçmekle beraber esasen TBK m. 345 ‘ de kira bedelinin tespiti davası düzenlenmiştir.

Buna göre, kira sözleşmesinde yenilenen dönem kira bedeline ilişkin sözleşme hükmüyle bir artırım oranı ya da miktarı öngörölmüş olması durumunda TBK m. 344/III ‘ e göre rayiç bedelinin belirlenmesi hususu hariç kalmak üzere, kira bedelinin tespiti adına dava açılması zorunlu değildir<sup>345</sup>.

Bu hususta kiracı, sözleşmeyle kararlaştırılan artırım hükmüne göre veyahut yasal TÜFE’ deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yaparak kira bedelini ödemeyi sürdürmelidir<sup>346</sup>.

Buna karşın kira sözleşmesinde taraflarca yenilenen dönem kira bedelinin artırımına ilişkin bir sözleşme hükmü bulunmadığı durumlarda ise TBK m. 344/II gereğince yenilenen dönem kira bedeli hâkim tarafından tespit edileceği için, tespit davasının açılması gerekmektedir<sup>347</sup>.

Benzer durum TBK m. 344/III gereğince açılacak kira tespiti davası içinde geçerlidir. Bununla birlikte TBK m. 345’ de ise kira bedelinin tespiti davasının ne zaman açılacağı ve kararın etkisi düzenlenmiştir.

---

<sup>344</sup> TANDOĞAN, s. 69; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312; GÜNAY, s. 22; Yargıtay 3. HD, 27.03.2000, E. 2000/2648, K. 2000/2640, ‘ ‘ ...Yargıtay çeşitli daire kararlarında kiracıların da kiralayan gibi kira parasının tespit davasını açabileceklerini kabul etmiştir. ‘ ‘; Benzer yönde, Yargıtay 6. HD, 21.10.2014, E. 2014/9341, K. 2014/11318. www.kanunum.com

<sup>345</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312.

<sup>346</sup> İNCEOĞLU, s. 153-154; Zevkliler/Gökyayla’ya göre, taraflarca belirlenen kira bedelinin, yenilenen kira döneminin başında arttırılmasına rağmen bir süre sonra emsal kiralara oranla daha düşük kalması durumunda da kiraya veren tarafından tespit davası açılabilir. BKNZ: ZEVKİLER/GÖKYAYLA, s. 217.

<sup>347</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 217.

## II) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Hukuki Niteliği

Tespit davaları, bir hukuki ilişkinin varlığını veya yokluğunu ya da bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi amacıyla açılacak nitelikte bir dava olup bu hususta davacı sıfatına haiz kişinin bu davayı açabilmesi için konu bakımından bir hukuki menfaati bulunması gerekmektedir<sup>348</sup>. Bu bağlamda davacı, bir hakkı ya da hukuki durumunun tehlikede olduğunu, bu tehlikeli durum sebebiyle zarara uğrayacağını ve bu zararın tespit davası ile bertaraf edilebileceğini ispat etmekle mükelleftir.

12.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na<sup>349</sup> kadar genel olarak tespiti davalarına ilişkin Türk hukukunda açık bir düzenleme bulunmamaktaydı. HMK' nın yürürlüğe girdiği tarihe kadar Yargıtay içtihatları ile düzenlenmekle olan tespit davaları HMK m. 106<sup>350</sup> ile açıkça hüküm altına alınmıştır.

Kira bedelinin tespiti davası ise Anayasa mahkemesinin GKHK m. 2 ile GKHK m. 3 ' ü iptal etmesiyle meydana gelen kanun boşluğunun doldurulması adına 18.11.1964 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı ile hukuk düzenimize girmiş olup 6098 sayılı TBK' nın yürürlüğe girmesinden sonra TBK m. 344 ile TBK m. 345 ile açıkça hüküm altına alınmıştır.

Kira bedelinin tespiti davasının hukuki niteliği konusunda öğretide birbirinden farklı birçok görüş yer almaktadır. Öğretide bir görüş<sup>351</sup>, kira bedelinin belirlenmesinin bir tespit davası niteliğinde olduğunu savunmaktadır. Kaldı ki Yargıtay'ın 07.07.1965 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre de kira bedelinin belirlenmesi davası teknik açıdan bir tespit davasıdır.

---

<sup>348</sup> PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Temel Bilgiler, Yetkin Yayınları, 8. Bası, 2014, s. 185-186; TOMBALOĞLU, Lütfi, Kira Tespiti ve Uyarılma Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 23.

<sup>349</sup> Bundan sonra HMK olarak anılacaktır.

<sup>350</sup> HMK m. 106 ' a göre, ' Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.(f.1), Tespit davası açanın, kanunlarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bu davayı açmakta hukuken korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.(f.2), Maddi vakıalar, tek başlarına tespit davasının konusunu oluşturamaz.(f.3). '

<sup>351</sup> İNCEOĞLU, s. 154.



Öğretide yer alan diğer görüş<sup>352</sup> ise kira bedelinin belirlenmesi davasının gerçek manada bir tespit davası niteliğinde olmadığını aynı zamanda eda davası niteliğinin de olduğunu belirtmektedir. Bu nedendir ki kararın kesinleşmesiyle beraber ilamlı icraya konu edilmesi mümkündür. Öğretide benimde katıldığım ki bir başka görüşe<sup>353</sup> göre, kira bedelinin belirlenmesi davası bir tespit davası değil yenilik doğuran bir davadır. Çünkü HMK m. 106 gereğince tespit davası ile ancak mahkemeden bir hakkın ya da hukuki ilişkinin varlığı veya yokluğunun veyahut bir belgenin sahteliğinin tespiti talep edilebilmektedir. Buna karşın kira bedelinin belirlenmesinde hâlihazırda mevcut olan hukuki ilişkinin kira bedeli açısından tamamlanması ele alınmaktadır. Bu hususta her ne kadar kira bedelinin belirlenmesi amacıyla açılan davada kira bedeli tespiti talep ediliyor olsa da bu davanın tespit davaları arasında değerlendirilmesi mümkün değildir. Çünkü kira bedelinin belirlenmesi amacıyla açılan davanın sonucunda verilen karar ile yeni bir durum ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple bu davaların yenilik doğuran davalar arasında değerlendirilmesi gerekir.

### **III) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Konusu**

Kira bedelinin tespiti davası, düzenlenme alanı dikkate alındığında ancak konut ve çatılı işyeri kiralaları için açılabilir gözükmektedir. Bunun tabii sonucu olarak konut ve çatılı işyeri kiralaları niteliğine sahip olmayan taşınmaz ile taşınır kiralaları yönünden kira bedelinin tespiti davası açılmayacaktır<sup>354</sup>. Öğretide, kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralaları haricinde kalan diğer kira sözleşmeleri bakımından bir düzenleme getirmemesi eleştirilmektedir<sup>355</sup>. Bu hususta bakıldığında konut ve çatılı işyeri kiralalarında dışında kalan diğer kira sözleşmeleri bakımından genel hükümler kısmında kira bedelinin belirlenmesine ya da tespitine ilişkin bir düzenleme getirilmemesinin ekonomik şartların değişmesi durumunda kira sözleşmesinin yapısına ve taraflarının çıkarlarına uygun olmayacağını kabul etmek gerekecektir.

<sup>352</sup> AYDIN, Gülşah Sinem, Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi İle Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:9, Sayı: 121, 2014, s. 175; ARAL/AYRANCI, s. 300.

<sup>353</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 186.

<sup>354</sup> GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s. 29; AYDIN, 174.

<sup>355</sup> Karşı Görüş, Aydın'a göre, konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında kalan diğer kira türleri açısından kira bedelinin belirlenmesine yönelik bir özel düzenlemeye ihtiyaç yoktur. Çünkü diğer kira türlerinde taraflardan birinin diğerine karşı muhafaza edilme ihtiyacı bulunmamaktadır. Bu hususta diğer kira türlerinde sözleşme serbestisi egemen olduğu için kararlaştırılan kira bedeli uygulama alanı bulacaktır. BKNZ: AYDIN, s. 174; Benzer yönde, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 244.

Ayrıca belirtmelidir ki, kira bedelinin tespiti davası ancak taraflar arasında akdedilmiş geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı halinde açılabilir<sup>356</sup>. Bu hususta taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisi bulunmuyorsa bu durumda kira bedelinin tespiti davasının açılması için hukuki yarar bulunmadığından ilgili davanın açılması mümkün olmayacaktır.

#### **IV) Kira Bedelinin Tespiti Davasının Açılabilme Süresi ve Kararın Etkisi**

##### **A) Genel Olarak**

TBK m. 345' de kira bedelinin tespiti davasının açılma süresiyle davanın sonunda verilecek kararın etkisi düzenlenmiştir. İlgili hüküm, "*Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir.(f.1)*"

*"Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılabileceğine 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.(f.2)"*

*"Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılabileceğine ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.(f.3)"* şeklinde hüküm altına alınmıştır.

İlk olarak görüldüğü üzere TBK m. 345/I gereğince kira bedelinin tespitiyle ilgili olan davanın taraflarca her zaman açılabilmesi açıkça belirtilmiştir. Bir başka ifade ile kira sözleşmesinin TBK m. 347/I gereğince yenilenmesi durumunda yenilenen kira döneminin içerisinde herhangi bir tarihte kira bedelinin tespiti davası açılabilir. Bakıldığında ilgili düzenleme 21.11.1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararıyla da paralellik göstermektedir<sup>357</sup>.

<sup>356</sup> Yargıtay 3. HD, 30.06.1997, E. 1997/6544, K. 1998/7170, "*Sulh Hukuk Mahkemesinde bakılacak tespit davaları, taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesinin varlığını mecbur kılar.*" [www.kanunum.com](http://www.kanunum.com)

<sup>357</sup> İkinci Kısım, IV. Bölüm, D) 21.11.1966 Tarih E. 1966/19 K. 1966/10 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, s. 37.

Ayrıca belirtmek gerekir ki TBK m. 345/I gereğince, kira bedelinin tespiti davasının her zaman açılabilir olduğu öngörülmüş olsa da bazı hallerde tarafların bu davayı açmasında hukuki menfaat bulunmayabilir. Örneğin, beş yıllığına akdedilmiş bir kira sözleşmesinin birinci yılının sonunda dördüncü yıl kira bedelinin tespiti için dava açılması halinde kiraya verenin hukuki menfaati bulunmadığından davanın usulden reddedilmesi gerekecektir<sup>358</sup>. Çünkü bahsi geçen örnekte olduğu gibi emsal kiralar, TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ve kiralananın durumu gibi ölçütler o an için belirli olmayacaktır.

Bununla birlikte açılacak davanın hangi kira dönemi için geçerli olacağı hususu bir başka ifadeyle geriye etkili olup olmayacağı TBK m. 345/II ile TBK m. 345/III ‘de düzenlenmiştir. Bakıldığında TBK m. 345/II hükmü yalnızca kiraya veren tarafından açılacak kira bedelinin tespiti davası için düzenlenmiştir<sup>359</sup>. Ancak özellikle rayiç bedelin tespitine ilişkin davanın kiracı tarafından da açılabileceği ortadadır. Bu durumda TBK m. 345/I uygulama alanı bulmalı ve kira bedeli tespiti davasının kiracı tarafından da her zaman açılabilir olduğunu kabul etmek gerekecektir<sup>360</sup>.

TBK m. 345 hükmüne bakıldığında yalnızca belirli süreli kira sözleşmeleri göz önünde bulundurularak düzenleme yoluna gidildiği görülmektedir. Çünkü hükümde belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin tespiti davasının açılma zamanına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>361</sup>. Ancak bahsi geçen bu durum uygulamada şöyle bir sorun yaratır niteliktedir. Öyle ki, TBK m. 345 düzenlemesine göre, kiraya verenin bir yıllık kira döneminin sona ermesine otuz gün kala yazılı bildirimde bulunması veyahut dava açması durumunda, mahkeme tarafından verilecek tespit kararı yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden itibaren geçerli olabilecektir. Buna karşın niteliği gereği belirsiz süreliğine akdedilen kira sözleşmelerinde kiracının 30 günlük yazılı bildirimde bulunma süresi zarfında kira sözleşmesini sonlandırma imkânı yoktur.

---

<sup>358</sup> ÖNCÜ, s. 341.

<sup>359</sup> İNCEOĞLU, s. 155; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 255.

<sup>360</sup> AYDIN, s. 177.

<sup>361</sup> İNCEOĞLU, s. 159.

TBK m. 347/I gereğince belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracı sözleşmenin sona ermesine en geç on beş gün kalaya kadar sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Buna karşın belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmeyi feshedebilmek için ayrıca düzenlenmiş olan fesih bildirim sürelerine riayet edilmesi gerekmektedir. TBK m. 329 gereğince taraflardan her biri, bir taşınmaz yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için ya da böyle bir adet bulunmuyor ise altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine riayet ederek sözleşmeyi feshedebilecektir. Bu nedenle kiracının kira bedelinin arttırılmasına ilişkin yazılı bildirim on birinci ayda alması durumunda, kira sözleşmesinin feshi en erken on sekizinci ayın başından itibaren geçerli olacaktır. Bu husus kiracıyı altı ay daha yüksek kira bedeli ile taşınmazda kalmaya zorlamak anlamına gelir<sup>362</sup>. Kanaatimce bu durum açıkça kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı muhafaza etme amacıyla ters düşecektir. Bu hususta konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin tespiti davası için belirsiz süreli kira sözleşmelerine yönelik ayrı bir düzenleme getirilmesi gerektiği görülmektedir.

### **B) Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Durumunda**

Öncelikle ifade etmek gerekir ki TBK m. 345 ‘ in TBK m. 344 hükümlerinden bağımsız okunması mümkün değildir. Bu hususta bilindiği üzere tarafların TBK m. 344/I gereğince yenilenen dönem kira bedellerine yapılacak artışa ilişkin anlaşma yapmaları mümkündür. Ancak taraflar anlaşma yapmamışlar ise bu durumda yenilenen dönem kira bedeline ilişkin yapılacak artış oranı ya da miktarı TBK m. 344/II gereğince hâkim tarafından belirleneceğinden, bu hususta kira bedelinin tespiti davası açılması gerekmektedir.

Benzer şekilde TBK m. 344/III’ e göre rayiç bedelin tespiti isteminden de bu davanın açılması gerekecektir. İşte burada devreye TBK m. 345/I ve taraflar arasında kira bedelinin arttırımına ilişkin bir anlaşma bulunmuyor ise TBK m. 345/II hükümleri girecektir.

---

<sup>362</sup> İNCEOĞLU, s. 160; AYDIN, s. 192.

TBK m. 345/I ve II hükümlerine göre, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılacaktır. Bununla birlikte, taraflarca kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına dair bir anlaşma yapılmamışsa bu hususta yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden en geç otuz gün<sup>363</sup> evvel kira bedelinin tespiti davası açılmalı veya kira bedelinde yapılmak istenen artırım talebi kiracıya bildirilmelidir<sup>364</sup>.

Bu hususta ilgili hüküm gereğince kiracıya yapılacak bildirim yazılı şekilde yapılmalıdır. Hükümde resmi bir makamdan bahsedilmediği için burada kastedilen şekil adi yazılı şekildir<sup>365</sup>. Kiracıya yapılan bildirim yazılı olarak yapılması ise geçerlilik koşulu olarak kabul görmektedir<sup>366</sup>. Bir başka ifadeyle kiracıya yazılı şekilde yapılmayan bildirimler kesin hükümsüz sayılarak işlev görmeyeceklerdir. Özetle, kiracıya adi yazılı şekilde bir bildirimde bulunulması yeterli olup noter ya da tebligat kanunu hükümlerine göre tebliğ yapılması şartı aranmamakta hatta kiracıya ulaşması şartıyla telgrafla bile gönderilmesi mümkün gözükmektedir<sup>367</sup>.

Bununla birlikte yazılı bildirim kim tarafından yapılacağı sorusunun da cevaplanması gerekecektir. Kural olarak bu bildirim kiraya veren tarafından yapılmalıdır. Bu hususta kira sözleşmesi akdeden birden fazla kiraya veren mevcut ise bu durumda içlerinden bir tanesinin dahi yazılı bildirimde bulunması yeterli olacaktır<sup>368</sup>.

Yazılı bildirimle ilişkin cevaplanması gereken bir başka soru kiraya veren tarafından yapılan yazılı bildirimde kira artış miktarının açıkça belirtilmediği durumlarda bildirim geçerli olup olmayacağıdır. Bu hususta öğreti ve uygulamada kiracıya gönderilen yazılı bildirimde yenilenen kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin istekte bulunulması yeterli görülmektedir<sup>369</sup>. Bir başka ifadeyle ayrıca artış oranı ya da miktarının belirtilmesi gerekli değildir.

---

<sup>363</sup> Belirtmekte fayda vardır ki kanun koyucu ilgili düzenlemeyi yaparken bir ay demek yerine otuz günden bahsetmiştir. Bu sebeple somut olayda otuz gün sayılarak hesabın yapılması gerekmektedir. BKNZ: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 313.

<sup>364</sup> ÖNCÜ, s. 341-342; İNCEOĞLU, s. 156; AYDIN, s. 178.

<sup>365</sup> AYDIN, s. 179.

<sup>366</sup> AYDIN, s. 179.

<sup>367</sup> GÜNAY, s. 83.

<sup>368</sup> GÜNAY, s. 84.

<sup>369</sup> GÜNAY, s. 84.

Son olarak yazılı bildirimde kira başlangıç tarihinin sehven yanlış yazılmış olması ya da kira bedelinde fahiş bir artırım talep edilmesi de bildirimde geçerliliğini etkilemeyecektir. Çünkü kiracı da kendisine gönderilen yazılı bildirimde talep edilen kira bedelini kabul ettiğini kiraya verene bildirmediği takdirde yazılı bildirimde istenen miktar ile bağlı olmayacaktır.

1966 tarihli İctihadı Birleştirme Kararı anlatılırken de belirtildiği üzere GKHK döneminde kira bedelinin tespitine ilişkin dava dilekçesinin veya yazılı bildirimde yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden en az on beş gün önce kiracıya ulaşması gerektiği kabul edilmiştir. TBK döneminde ise GKHK döneminden farklı olarak bu süre otuz gün olarak belirlenmiştir. Ayrıca, öğretide çoğunlukla kabul edilmiş görüşe göre, hükümde geçen “ ...yazılı bildirimde bulunulmuş olması... ” ibaresinin yazılı bildirimde karşı tarafa tebliğ edilmiş olması şeklinde okunması gerektiği ifade edilmiştir<sup>370</sup>. Kaldı ki hükmün gerekçesinde aynı husus açıkça belirtilmiştir. Benzer şekilde TBK tasarısında<sup>371</sup> kira bedelinin tespitine ilişkin dava dilekçesinin yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden en az otuz gün önceki bir tarihte kiracıya tebliğ edilmiş olması gerektiği öngörülmüşken, Adalet Komisyonu’nda davanın yenilenen kira döneminin başlangıcından en az otuz gün önceki bir tarihte açılması yeterli görülmüştür<sup>372</sup>. Bu hususta kira bedelinin tespitine ilişkin davanın yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden otuz gün önce açılmış olmasının yeterli olduğunu kabul etmek gerekecektir. Bir başka ifadeyle, dava dilekçesinin tebliğ tarihi dikkate alınmayacaktır.

TBK m. 345 ‘ e göre yenilenen kira döneminin başlangıç tarihine en geç otuz gün kala artırım talebi kiracıya bildirilmiş veyahut ilgili otuz günlük süreden daha önceki bir tarihte kira bedelinin tespiti davası açılmış ise tespiti istenen dönem sonuna kadar açılan davada çıkacak karar geriye etkili olacak bir başka ifadeyle yenilenen dönemin başlangıç tarihinden itibaren kiracıyı bağlayacaktır<sup>373</sup>.

<sup>370</sup> ÖNCÜ, s. 342; GÜMÜŞ, Kira, s. 79; İNCEOĞLU, s. 156.

<sup>371</sup> <https://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0499.pdf>, E.T: 09.04.2019.

<sup>372</sup> Karşı Görüş, AYDIN, s. 182; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 245.

<sup>373</sup> ÖNCÜ, s. 342; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 312; GÜMÜŞ, Kira s. 79; İNCEOĞLU, s. 156; AYDEMİR, s. 275; GÜNAY, s. 80; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 255; Yargıtay 6. HD, 22.09.2016, E. 2016/10130, K. 2016/5392, “ Somut olayda davacının ... tarihinden itibaren kira bedelinin tespitini talep edebilmesi için, davanın yenilenen döneminin başlangıç tarihinden en geç 30 gün evvelki bir tarihte açılması veya kiraya verence bu süre içerisinde kira bedelinin arttırılacağına dair kiracıya yazılı şekilde haber verilmiş olması gerekmektedir. ” www.kanunum.com

Buna karşılık yenilenen kira döneminin başlangıç tarihine otuz günden daha az bir süre kalmasına karşın yazılı bildirimde bulunulmamış ise bu durumda açılacak kira bedelinin tespiti davasıyla mahkemeden verilecek karar geriye etkili olmayacak bir başka ifadeyle bir sonraki yenilenen kira dönemi için uygulanabilir olacaktır<sup>374</sup>.

Son olarak, kira konusu yerin el değiştirmesi durumunda, önceki kiraya veren tarafından kanunda belirtilen süre sınırları içerisinde yazılı bildirimde bulunulmuşsa, yeni malikin açtığı kira bedelinin tespiti davasında çıkacak karar yine geçmişe etkili olarak uygulanacaktır<sup>375</sup>.

### **C) Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Durumunda**

TBK m. 345/III gereğince, taraflarca akdedilen kira sözleşmesinde yenilenen dönem kira bedeline ilişkin bir artırım oranı ya da miktarı belirlenmiş ise bu durumda, sözleşme hükmüyle kararlaştırılan artırım şartının uygulanabilmesi için otuz gün önceden yazılı bildirimde bulunulması ya da dava açılması gerekmemektedir. Kira bedelinin tespiti davası kira döneminin sonuna kadar açılmış olması durumunda tespiti talep edilecek kira bedeli geriye etkili olarak yenilenen dönem kira tarihinin başlangıcından itibaren uygulanabilir olacaktır<sup>376</sup>. Bunun temel sebebi kira sözleşmesinde taraflarca kararlaştırılmış bir artırım oranı ya da miktarının olması bir başka ifadeyle kiracının beklenmedik bir artış ile karşı karşıya olmamasıdır<sup>377</sup>.

Taraflarca akdedilen sözleşmede kira bedelinin artırımına ilişkin bir sözleşme hükmü bulunuyor olsa dahi TBK m. 344/III gereğince rayiç bedelin tespiti isteniyorsa bu halde de kira bedelinin tespiti davasının açılması gerekecektir<sup>378</sup>. Bir başka ifadeyle kiraya veren sözleşmenin sona ermesine bir ay süre kala yazılı bildirimde bulunulmamış olsa dahi yenilenen kira döneminin sonuna kadar kira bedelinin tespiti davası açabilecek ve bu halde yine mahkeme tarafından verilecek karar yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden itibaren geçerli olacaktır.

---

<sup>374</sup> İNCEOĞLU, s. 156.

<sup>375</sup> KILIÇ ÖZTÜRK, s. 255; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 245; Yargıtay 3. HD, 18.03.2004, E. 2004/1869, K. 2004/2377, Karar için BKNZ: İNCEOĞLU, s. 157.

<sup>376</sup> ÖNCÜ, s. 342; İNCEOĞLU, s. 157

<sup>377</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 80; İNCEOĞLU, s. 158; AYDIN, s. 186.

<sup>378</sup> İNCEOĞLU, s. 158; AYDIN, s. 191.

Genel olarak belirtmek gerekir ki sözleşmede artışa ilişkin taraflarca yapılmış bir anlaşma olması kiracıyı aslen uyarıcı nevide olup yazılı bildirimde bulunulmasıyla aynı etkiyi yaratmaktadır. Bu hususta kiracı kira bedelinin arttırılacağına bilincinde olacağı için sözleşmeyi uzatmak istemediği takdirde TBK m. 347/I gereğince on beş gün önceden bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

Son olarak, öğretide bir görüşe göre kiraya veren, yenilenen dönem kira bedelini ihtirazı kayıt koymaksızın, önceki dönemdeki miktar üzerinden ya da taraflarca anlaşılmanın altında bir artış tutarı ile elden teslim alması durumunda kira bedelinin tespiti davası açma hakkını yitirecektir<sup>379</sup>. Yargıtay'ında bu durumu destekler nitelikte eski tarihli bazı kararları bulunmaktadır<sup>380</sup>. Buna karşılık bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında<sup>381</sup> taraflarca sözleşmede kira bedelinin arttırımına ilişkin bir anlaşma yapılmış ise kiraya verenin, arttırım yapılmamış ödemeyi ihtirazı kayıt ileri sürmeden kabul etmiş olması durumunda dahi kira bedelinin tespiti davasını açma hakkını kaybetmesine neden olmayacaktır. Kanaatimce de YHGK tarafından verilen karar daha yerinde gözükmektedir. Çünkü aksinin kabulü TBK m. 345/I gereğince kira bedelinin tespiti davasının her zaman açılabilir olduğu ilkesiyle çelişecektir.

## § 5. Kira Bedelinin Uyarlanması

### I) Genel Olarak

Bir kira sözleşmesi ilk defa akdedilirken sözleşmenin tarafları, sözleşme serbestîsi çerçevesinde sözleşmenin süresini ve ilgili süre boyunca kiracı tarafından ödenmesi gereken kira bedelini diledikleri gibi kararlaştırabilirler. Bu hususta hükümleri serbestçe belirlenen sözleşmenin taraflar arasında bir edim dengesi kurduğu kabul edilir ve bu ölçüt beraberinde ahde vefa ilkesini getirir<sup>382</sup>.

<sup>379</sup> ÖNCÜ, s. 343; GÜMÜŞ, Kira, s. 81; İNCEOĞLU, s. 159.

<sup>380</sup> Yargıtay 6. HD, 26.10.1982, E. 1982/9179, K. 1982/9374; Yargıtay 6. HD, 14.01.1988, E. 1987/12335, K. 1988/277. www.kanunum.com

<sup>381</sup> YHGK, 09.02.2005, E. 2005/3-23, K. 2005/48. www.kanunum.com

<sup>382</sup> KAYA, Ümmühan, Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C:22, Sayı:3, Cilt II, s. 1570. (Bundan sonra 'KAYA, Uyarlama' olarak anılacaktır.)



Ahde vefa ilkesi çerçevesinde kural olarak taraflarca kira sözleşmesi akdedildikten sonra kira bedeline ilişkin kiracı aleyhine olağanüstü değişiklikler ortaya çıkmış olsa dahi bu hususun kiracı tarafından üstlenilen edimi etkilememesi gerekmektedir<sup>383</sup>. Buna karşın ahde vefa ilkesinin de her koşulda istisnasız olarak uygulanması mümkün değildir. İşte ahde vefa ilkesinin başlıca istisnasını işlem temelinin çökmesi teşkil etmektedir<sup>384</sup>.

Kira sözleşmesi kurulurken taraflarca kararlaştırılan kira süresi ne denli uzun olursa olsun yalnızca bu husus başlı başına kira bedelinin uyarlanması davası açma hakkı tanımamaktadır. Fakat uzun süreli olarak akdedilen kira sözleşmelerinde sözleşmenin kurulmasından sonra borçludan kaynaklanmayan bir nedenle ortaya çıkan olağanüstü ve öngörülmesi mümkün olmayan durum sebebiyle kira bedelindeki fahiş değişim, tarafların edimleri arasında var olması gereken dengeyi açık bir şekilde bozabilecektir. İşte bu hallerde edimin ifasının güçleşmesi söz konusu olabileceğinden taraflar kira bedelinde değişikliğe uğrayacak koşullara uygun bir şekilde kira bedelinin uyarlanmasını isteyebileceklerdir<sup>385</sup>.

Belirtmek gerekir ki sözleşmede ifanın imkânsızlaşması ile ifanın güçleşmesi birbirinden farklı hususlardır. Bu nedenle taraflarca sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen olağanüstü ve öngörülmesi mümkün olmayan değişiklikler TBK m. 136 gereğince ifa imkânsızlığına girmemektedir. Burada ifanın gerçekleştirilmesi hala mümkün olmakla beraber sözleşmenin değişen olağanüstü ve öngörülmesi mümkün olmayan şartlara rağmen ifa edilmesi, taraflar arasında var olan ifa dengesini bozarak kendi kusurundan kaynaklanmayan bir nedenden ötürü bir tarafın ağır mali yükün altına girmesine sebep olmaktadır<sup>386</sup>. Bundan cihetle uygulanması gereken TBK m. 138 gereğince aşırı ifa güçlüğü hükümleridir.

6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce yerleşik Yargıtay içtihatları ile düzenlenmekte olan sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması konusu bahsi geçen kanunun yürürlüğe girmesiyle beraber yasal zemine oturtulmuştur.

---

<sup>383</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 82.

<sup>384</sup> DOĞAN, Gülmelahat, Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Cilt:26, Sayı:111, 2014, s. 9; REİSOĞLU, s. 412-413.

<sup>385</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 82; GÜNAY, s. 125.

<sup>386</sup> REİSOĞLU, s. 411; DOĞAN, s. 10.

## II) Sözleşmenin Uyarlanması Hukuki Temelini Oluşturan İlkeler

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin kurulmasıyla tarafların karşılıklı edimleri arasında bulunan denge daha sonra koşulların olağanüstü şekilde değişmesi nedeniyle bir taraf aleyhinde katlanamayacak düzeyde bozulabilir. Bu hallerde ahde vefa ilkesi ile diğer ilkeler arasında bir çelişki meydana gelmiş olur. Bir başka ifadeyle ilgili ilkelere sıkı sıkıya bağlı kalmak hakkaniyet, doğruluk ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacaktır. İşte böyle bir durumda mevcut olan adaletsizlik sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanmasıyla giderilmeye çalışılacaktır<sup>387</sup>.

### A) Ahde Vefa İlkesi

Ahde vefa bir diğer adıyla sözleşmeye bağlılık, hukuktaki en temel ilkelerden biridir<sup>388</sup>. Bu ilke gereğince, taraflar sözleşmenin akdedildiği anda var olan şartlara göre edimi ifa etmekle mükelleftir. Bir başka ifadeyle, sonradan ortaya çıkan bir takım durum ve şartların sözleşmeye bir etkisi olmamalı şartlar taraflar için ne kadar zorlaşırsa zorlaşırsın sözleşmenin kurulum aşamasında kararlaştırılan şartlarda bir değişikliğe gidilmemelidir.

Ahde vefa ilkesi, TMK m. 2 gereğince uygulanabilir olmalıdır<sup>389</sup>. Yani herkes hakkını kullanırken veyahut borcunu yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bununla birlikte bahsi geçen hükümde bir hakkın açık bir şekilde kötü kullanılmasının hukuk düzeni içerisinde korunamayacağı da ifade edilmiştir. Bundan cihetle ahde vefa ilkesi gereğince taraflar edimlerini yerine getirirken TMK m. 2 ' e uygun davranmak durumundadırlar.

### B) Beklenmeyen Hal İlkesi

Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması hususunda temel ilke, beklenmeyen hal ilkesidir. Bu teori sözleşmenin uyarlanması hususunda diğer teorilerinde temelini teşkil etmektedir. Beklenmeyen hal ilkesi, sözleşmenin akdedildiği anda mevcut olan şartların beklenmeyen hal nedeniyle değişmesi neticesinde sözleşmenin beklenmedik şekilde değişen şartlarının uyarlanması gerektiğini ifade eder<sup>390</sup>.

---

<sup>387</sup> GÜNAY, s. 126.

<sup>388</sup> DOĞAN, s. 10; TÜRKER, Güray, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü, İstanbul Baro Dergisi, Cilt:87, Sayı:6, 2013, s. 140; GÜNAY, s. 126.

<sup>389</sup> REİSOĞLU, s. 413; ARAL/AYRANCI, s. 301.

<sup>390</sup> GÜNAY, s. 127.

### **C) İşlem Temelinin Çökmesi İlkesi**

Sözleşmenin uyarlanması hususunda işlem temelinin çökmesi ilkesi son zamanlarda öğretide ve uygulama da yaygınlaşmış bir ilkedir. İşlem temelinin çökmesi ilksinin temelinde dürüstlük kuralı bulunmaktadır. Buna göre sözleşme akdedildikten sonra şartların olağanüstü şekilde değişikliğe uğraması bir taraf için ifayı ondan beklenemeyecek şekilde ağırlaştırıyorsa bu hususta taraflarca sözleşme serbestisine uygun olarak akdedilen sözleşme ilişkisinde edimsel dengeyi yeniden sağlamak adına yapılacak düzeltici müdahalenin hukuki dayanağını dürüstlük kuralı oluşturmaktadır. Çünkü sözleşmenin değişen olağanüstü şartlarına karşın edimlerin olduğu gibi ifasında ısrarcı olmak dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacaktır.

Bu ilkenin uygulanabilir olması için sözleşmenin akdedildiği anda var olan şartların, sözleşmenin akdedilmesinden sonra olağanüstü şekilde değişikliğe uğraması gerekmektedir. Ayrıca bu şartların sözleşmenin içeriğinde yer alması ve tarafların da bu şartlarda meydana gelen olağanüstü değişiklikleri öngöremez olmaları gerekmektedir. Son olarak olağanüstü şekilde değişen sözleşme şartlarının taraflardan biri için katlanılamaz hale gelmesi de gerekmektedir<sup>391</sup>. İşlem temelinin çökmesi ilkesi uyarınca, buna bağlanan ilk hukuki sonuç sözleşmenin uyarlanmasıdır. Uyarılmanın mümkün olmadığı hallerde ise tarafların fesih ya da sözleşmeden dönme imkânı bulunmaktadır.

### **III) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Yürürlüğe Girmeden Önce Yargıtay Kararları Doğrultusunda Kira Bedelinin Uyarlanması**

6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden evvel öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü durumlarda kira sözleşmesinin bir tarafı için sözleşmeden kaynaklanan edimin aşırı derecede güçleşmesi nedeniyle ifasının ondan beklenemeyecek hale gelmesi sonucunda sözleşmenin feshedilmesi ya da sözleşme ile hükümlerinin tekrar gözden geçirilmesi hususunda mülga 818 sayılı BK' da genel bir hüküm yer almamaktaydı. Bundan dolayı sözleşmenin uyarlanması hususu, kira bedelinin belirlenmesi hususunda olduğu gibi yerleşik Yargıtay içtihatları ile şekillenmiştir.

---

<sup>391</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 82.

Konut ya da işyeri niteliğindeki uzun süreli taşınmaz kira sözleşmelerinde, sözleşmenin akdedildiği sırada tarafların sahip oldukları ekonomik ve sosyal koşulların, öngörülmesi mümkün olmayacak şekilde olağanüstü ve objektif değişikliklere uğraması sebebiyle taraf edimleri arasında menfaat dengesinin bir taraf aleyhine bozulması durumunda Yargıtay, MK' nın birinci, ikinci ve dördüncü maddeleri gereğince, işlem temelinin çöktüğü gerekçesiyle sözleşmenin değişikliğe uğrayan şartlara göre uyarlanmasını kabul etmiştir<sup>392</sup>.

Kira sözleşmelerine ilişkin, uygulamada ilk defa bir kiraya veren tarafından talep edilen uyarılama, daha sonra uzun süreli olarak akdedilen kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para cinsinden karşılaştırılmasının yaygınlaşması sonucunda dövizde ortaya çıkan fahiş artışlarla beraber kiracılar içinde uygulanabilir hale gelmiştir<sup>393</sup>.

Yargıtay, tarafların iradelerine uygun olarak sözleşme yapmalarına neden olan şartların daha sonra öngörülemeyen bir biçimde değişmesi durumunda tarafların artık o sözleşme şartlarıyla bağlı tutulmasının mümkün olmayacağını ve değişikliğe uğrayan şartlar karşısında MK m. 2 uyarınca sözleşmenin tekrar uyarlanmasını gerektiğini kabul etmiştir. Bu hususta başta ekonomik kriz ve aşırı enflasyon olmak üzere savaş vb. nedenler ile taraflar arasındaki edim dengesini bozan olağanüstü hallerde uyarılama yoluna gitmiştir.

Son olarak Yargıtay, kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin içtihatlarında, hâkimin sözleşmeye müdahale edebilmesi için üzerinde durması ve dikkat etmesi gereken unsurlarında üzerinde durmuştur. Bu esaslar TBK m. 138' nin şartları ile beraber aşağıda detaylı şekilde ele alınacaktır.

---

<sup>392</sup> URAL ÇINAR, s. 115; Yargıtay 13. HD, 19.11.1991, E. 1991/7359, K. 1991/10563, ‘...işlem temelinin çöktüğüne kanaat getiren hakim; durumun koşullarını göz önünde bulundurarak, alacaklının lehine borçlunun edimini yükseltmeye ya da borçlunun lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vererek sözleşmeyi değişen şartlara uydurmalıdır.’; Benzer yönde, Yargıtay 13. HD, 19.06.1992, E. 1992/5191, K. 1992/5542. www.kanunum.com

<sup>393</sup> Yargıtay 11. HD, 14.11.1995, E. 1995/6107, K. 1995/8564, ‘...davacı on yıl süreli kira sözleşmesinde davalıya ait Etiler-Akmerkez’de bulunan işyerini aylık ... Dolara ücretle kiraladıklarını Ülkede meydana gelen ekonomik kriz ile hükümet tarafından alınan kararlardan sonra önceden tahmin edilmesi mümkün olmayacak şekilde döviz kurlarında artış meydana geldiğini, bu beklenmeyen hal neticesinde edimler arasındaki dengenin aleyhine bozulduğunu ve işlem temelinin çöktüğünü bu nedenle sözleşmenin yeni koşullara göre uyarlanmasını talep etmiştir.’; Benzer yönde, Yargıtay 11. HD, 20.06.1996, E. 1996/4020, K. 1996/4571; YHGK, 19.02.1997, E. 1996/11-762, K. 1997/77.

#### IV) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Uyarlanması

##### A) Genel Olarak

TBK m. 138 ' de düzenlenmiş olan ‘ ‘ Aşırı İfa Güçlüğü ‘ ‘ konusu TBK' nın getirmiş olduğu yeni düzenlemelerden biridir. TBK' dan önceki dönemde Yargıtay kararları ile MK m. 2 ile BK m. 365/II hükümleri dayanak yapılarak düzenlenmeye çalışılan bu konu 6098 sayılı TBK' nın yürürlüğe girmesiyle birlikte TBK m. 138 ' de sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel hüküm olarak düzenlemiştir<sup>394</sup>.

*İlgili hüküm, ‘ ‘ Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.(f.1) ‘ ‘*

*‘ ‘ Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.(f.2) ‘ ‘* şeklinde hüküm altına alınmıştır.

Görüldüğü üzere ilgili düzenlemede aşırı ifa güçlüğü'nün hem şartları hem de sonuçları düzenlenmiştir. Ayrıca ilgili hüküm kira sözleşmelerini de doğrudan ilgilendirmektedir. 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce bu konuya ilişkin verilen Yargıtay kararlarının çoğunluğu daha öncede ifade edildiği üzere kira bedelinin döviz cinsinden kararlaştırılmasıyla ilgilidir<sup>395</sup>. Bu bağlamda 6098 sayılı TBK' nın yürürlüğe girmesinden sonra kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi hususunun düzenlendiği TBK m. 344/IV' de TBK m. 138 hükümlerinin saklı olduğu açıkça ifade edilmiştir<sup>396</sup>. Bu noktada hemen belirtmek gerekir ki, kira bedelinin uyarlanması yalnızca yabancı para cinsinden akdedilmiş kira sözleşmelerine özgü bir düzenleme değildir. Türk parası üzerinden akdedilmiş kira

<sup>394</sup> İNCEOĞLU, s. 161; EREN, s. 406.

<sup>395</sup> YHGK, 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340. www.kanunum.com

<sup>396</sup> İNCEOĞLU, s. 162.

sözleşmelerinde de TBK m. 138' de belirtilmiş şartlar şayet gerçekleşirse bu kira sözleşmelerinde de uyarlama uygulanabilir olabilecektir.

### **B) Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasını Talep Edebilecek Taraflar**

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ve düzenlenme amacına göre kiracının kiraya veren karşısında muhafaza edilme düşüncesinden yola çıkarak ilk bakışta bu talebin yalnızca kiracı tarafından ileri sürülebileceği düşünülse de kiraya vereninde uyarlama talebinde bulunabilmesinin önünde hiçbir hukuki engel bulunmamaktadır<sup>397</sup>.

Bugüne kadar uygulamada kira bedelinin uyarlanması talebinin genellikle kiracıdan geldiği görülse de Yargıtay'ın 1981 yılında uyarlamalara ilişkin verdiği ilk kararında<sup>398</sup> kira sözleşmesi kurulurken taraflarca bu şekilde kararlaştırılması sebebiyle yakıt giderlerinin kiraya verene ait olduğu ve sonradan yakıt fiyatlarının olağanüstü şekilde artması nedeniyle aylık kirasının 15.000 TL olduğu yer için ayda 15.000 ısıtma gideri yapmak zorunda kalan kiraya verenin kira bedelinde uyarlama talebini kabul etmiştir. Özetle, ülkemizde gerçekleşmesi ekonomik açıdan pek mümkün gözükmesi de kira bedelinin döviz cinsinden belirlendiği durumlarda yabancı para da ortaya çıkacak olağanüstü düşüşlerden veya uzun süreli bir kira sözleşmesinde önceden öngörülemeyen bir nedenden ötürü taşınmazın beklenmedik şekilde değerlendirilmesi vb. durumlarda kiraya veren de kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilecektir.

Taraf yönünden ilgili hükme ilişkin bir başka yanıtlanması gereken soru TTK' ya göre tacir sıfatına haiz gerçek ya da tüzel kişilerin kira bedelinde uyarlama talebinde bulunup bulunamayacağıdır. Şöyle ki, öğretide TTK m. 18/II gereğince basiretli olmaları beklenen tacirlerin öngörülemezlik unsurunu kullanabilmeleri şüpheyle karşılanmaktadır<sup>399</sup>.

<sup>397</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 224.

<sup>398</sup> Yargıtay 13. HD, 12.02.1981, E. 1981/147, K. 1981/932; Benzer yönde, Yargıtay 3. HD, 26.01.2017; E. 2017/2267, K. 2017/679. www.kanunum.com

<sup>399</sup> TÜRKER, s. 146; İNCEOĞLU, s. 165; DOĞAN, s. 21; URAL ÇINAR, s. 124.

Bu hususta uygulamada tam bir fikir birliğinin bulunduğunu söylemek mümkün değildir. Yargıtay 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden evvel vermiş olduğu çoğu kararında<sup>400</sup> tacirlerin uyarlama talebini reddetmişse de, bazı kararlarında<sup>401</sup> aksine karar vererek kiracının tacir sıfatına haiz olmasının bir sorun yaratmayacağı sonucuna varmıştır. Kanaatimce de basiretli bir iş adamı gibi davranması gerektiği için tacir sıfatına haiz kişilere öngörülmez şartının daha katı şekilde uygulanması gerekmektedir. Birlikte aksine özel bir düzenleme olmadığı için TBK m. 138 hükmünün tacirler içinde uygulanabilir olması gerekmektedir.

### **C) Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasının Şartları**

#### **1) Sözleşme Kurulduktan Sonra Meydana Gelen Olağanüstü Durum**

Bir sözleşmenin uyarlanabilmesi için öncelikle, sözleşmenin akdedilmesinden sonra ifasını etkileyecek olağanüstü bir durumun meydana gelmiş olması ve meydana gelen bu olağanüstü değişikliğin esaslı nitelikte olması gerekmektedir<sup>402</sup>. Bir başka ifadeyle sözleşmenin kurulması esnasında mevcut olan ve bilinen bir durumdan ötürü sonradan TBK m. 138 hükmüne dayanılması mümkün değildir<sup>403</sup>.

Olağanüstü durumun tam olarak ne anlam ifade ettiği öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe<sup>404</sup> göre, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabilmesi için toplumun tamamını etkileyen deprem, sel, savaş vb. gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi gerekmektedir. Diğer görüşe<sup>405</sup> göre ise sözleşmenin uyarlanması için toplumun tamamını veyahut büyük bir kesimini etkileyen olağanüstü bir durumun meydana gelmesi şart değildir yalnızca sözleşmenin taraflarını etkileyen ve onların edimlerinin ifasını aşırı güç duruma düşüren bir olağanüstü durumun meydana gelmesi sözleşmenin uyarlanması için yeterlidir. Kanaatimce de ikinci görüşü benimsemek daha yerinde olacaktır.

<sup>400</sup> Yargıtay 13. HD, 10.06.2003, E. 2003/3622, K. 2003/7636, ‘‘ Ülkemizdeki istikrarsız ekonomi tacir sıfatına haiz davacının tahmin edebileceği bir durumdur. Somut olayda uyarlamamın şartlarından olan öngörülmezlik koşulu oluşmamıştır... ’’; Benzer yönde, Yargıtay 13. HD, 23.09.2003, E. 2003/5912, K. 2003/10490. www.kanunum.com

<sup>401</sup> Yargıtay 13. HD, 03.04.2003, E. 2003/1281, K. 2003/3909. www.kanunum.com

<sup>402</sup> İNCEOĞLU, s. 167; URAL ÇINAR, s. 121 – 122; KAYA, Uyarlama, s. 1578; AYDEMİR, s. 280.

<sup>403</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 87-88; GÜNAY, s. 128.

<sup>404</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 84; URAL ÇINAR, s. 122.

<sup>405</sup> İNCEOĞLU, s. 167; DOĞAN, s. 22; KAYA, Uyarlama, s. 1582.

Bu bağlamda kira sözleşmesinin ve dolayısıyla kira bedelinin uyarlanabilmesi için, kira sözleşmesi kurulurken mevcut olmayan daha sonra meydana gelen olağanüstü bir durumun varlığı aranmaktadır. Ayrıca sonradan ortaya çıkan olağanüstü durum da tek başına kira sözleşmesinin uyarlanması için yeterli değildir. Bu olağanüstü durumun aynı zamanda uyarlama talebinde bulunan tarafın ediminin ifasını ağır şekilde güçleştirmiş olması gerekmektedir.

Kira sözleşmelerinde olağanüstü durumun en standart örneği kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği durumlarda ülkede meydana gelen devalüasyonlar nedeniyle kira bedelinin ödenemez hale gelmesidir<sup>406</sup>. Bilhassa bu durum kriz dönemlerinde ortaya çıkmış örneğin, 2001 krizinde büyük önem arz etmiştir<sup>407</sup>.

Fakat kira sözleşmelerinde olağanüstü durumun tek örneği tabii ki devalüasyonlar değildir. Kira sözleşmeleri bakımından işyeri kiralarına örnek olarak alışveriş merkezlerinde sözleşmenin kuruluş aşamasında varlığına kanaat getirilen müşteri portföyünün zamanla kiracı aleyhine değişmesi ya da azalması hususu üzerinde de durulması gerekir. Başta bu durumun kiracının zımnen kabul ettiği ticari riskten kaynaklandığı ve bu nedenle de sözleşmenin uyarlanmasının talep edilmesinin söz konusu olamayacağı akla gelebilir. Ancak taraflar sözleşmenin kurulum aşamasında bu hususu konuşmuşlar ve sözleşmeyi bu varsayım üzerine kurmuşlar ise bu hususta müşteri portföyüne yönelik olağanüstü bir durumun meydana gelmesi durumunda kiracı kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebilecektir<sup>408</sup>. Bu konuya ilişkin üzerinde durulması gereken bir başka husus alışveriş merkezlerinde esaslı bir tadilat olması durumunda uyarlama talep edilemeyeceğidir. Çünkü esaslı tadilatın yapıldığı dönemlerde müşteri sayısında ciddi bir düşüş yaşanması muhtemeldir. Bu hususta deprem veya su basması gibi olağanüstü bir durumun söz konusu olmadığı hallerde, yalnızca olağan kullanıma bağlı olarak gelişen eskimeler sebebiyle yapılan tadilatlar için uyarlamanın talep edilemeyeceğini kabul etmek gerekir<sup>409</sup>.

<sup>406</sup> İNCEOĞLU, s. 167; TÜRKER, s. 145.

<sup>407</sup> Yargıtay 11. HD, 07.02.2002, E. 2002/4430, K. 2002/8651, “ ... 2001 yılı Mart ayında yüksek oranlı enflasyon ve devalüasyon sonucunda sözleşmede öngörülen kira bedelinin ödenemez hale geldiğini ileri sürerek... ” www.kanunum.com

<sup>408</sup> İNCEOĞLU, s. 168; Yargıtay 3. HD, 31.01.2017, E. 2017/261, K. 2017/781. www.kanunum.com

<sup>409</sup> İNCEOĞLU, s. 169.



## 2) Değişen Şartların Öngörülemezliği

Sözleşmenin uyarlanmasına karar verilebilmesi için gerekli bir diğer koşul, sonradan meydana gelen olağanüstü durumun sözleşmenin kurulması esnasında öngörülemeyen ya da öngörülmesi beklenmeyen bir durumundan kaynaklanmış olmasıdır<sup>410</sup>.

Tarafların kira sözleşmesini akdederken geleceğe yönelik olarak her durumu hesaba katarak sözleşmeyi akdetmeleri mümkün değildir. Fakat bazı durumlarda hesaba katmadıkları halde dahi sonradan meydana gelen durum değişikliklerine katlanmak zorunda kalabilirler. Çünkü bu hallerde taraflardan bu durumu öngörmeleri beklenir. Bu sebeple bu hallerin varlığı dâhilinde tarafların sözleşmenin uyarlanmasını talep etmeleri mümkün değildir<sup>411</sup>.

Sözleşmenin uyarlama talebinde bulunan tarafı sonradan meydana gelen durumu öngörmüş ise bu olay sonucunda ortaya çıkacak riskleri de peşinen kabul etmiş sayılacaktır. Bu sebeple sözleşme kurulurken taraflarca dikkate alınmış hususlar bakımından öngörülemezlik şartının gerçekleşmediğinin kabulü gerekecektir. Bunun içinde tabi ki bahsi geçen hususun sözleşme görüşmelerine yansıtılmasının ispat edilmesi gerekecek ve ispat yükü iddia edene ait olacaktır<sup>412</sup>.

Bununla beraber bir durumun öngörülebilmesine karşın sonuçlarının derecesi öngörülemez olabilir. Bu hususta öğretilerde ilgili olağanüstü durumun öngörülemezliğinden ziyade sözleşmeye etkisinin öngörülemezliğinden bahsetmenin daha yerinde olacağı ifade edilmiştir<sup>413</sup>. Bu bakımdan değerlendirildiğinde kira sözleşmelerinin uyarlanması adına taleple bulunabilmek için asli önemli unsur ekonomik kriz değil, bu kriz sonucunda talepte bulunan için sözleşmenin ifasının aşırı derecede zorlaşmış olmasıdır. Özetle, ekonomik kriz öngörülebilir olmakla birlikte krizin sonuçlarının öngörülmesi mümkün değilse de sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi mümkün olabilecektir.

---

<sup>410</sup> İNCEOĞLU, s. 170; DOĞAN, s. 21; EREN, s. 408; KAYA, Uyarlama, s. 1583; GÜMÜŞ, Kira, s. 84; TÜRKER, s. 146.

<sup>411</sup> Bu hususta geleceğe yönelik tahmin edilebilir ya da beklenebilir olaylar işlem temelini sarsmış sayılmaz. Örneğin, periyodik ekonomik krizlerin yaşandığı bir ülkede çok uzun zaman geçmedikçe bir sonraki krizin öngörülemez sayılması mümkün değildir. BKNZ: GÜMÜŞ, Kira, s. 88 Benzer yönde, GÜNAY, s. 128; KAYA, Uyarlama, s. 1583; AYDEMİR, s. 280.

<sup>412</sup> İNCEOĞLU, s. 170.

<sup>413</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 84; İNCEOĞLU, s. 170; DOĞAN, s. 22.

### 3) Durum Değişikliğinin Uyarılma Talebinde Bulunan Taraftan Kaynaklanmaması

Taraflarca sözleşmenin akdedilmesinden sonra olağanüstü durumun meydana gelmesinde uyarılma talebinde bulunan tarafın bu duruma sebebiyet vermemiş olması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle, sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen olağanüstü durum sebebiyle mağdur olduğunu ileri süren tarafın katkısı bulunması durumunda bu tarafça uyarılma talebinde bulunulması mümkün olmayacaktır<sup>414</sup>. Özetle, uyarılma talebinde bulunan tarafın meydana gelen olağanüstü duruma kendisinin sebebiyet vermemiş olması gerekmektedir<sup>415</sup>.

Uyarılma talebinde bulunan tarafın olağanüstü durumun meydana gelmesine sebebiyet vermemiş ya da katkıda bulunmamış olması gerekmele birlikte olağanüstü durumun ortaya çıkmasından sonra da özenli davranması gerekmektedir. Öyle ki, uyarılma talebinde bulunan taraf, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra ortaya çıkan olağanüstü durumu vakit kaybetmeden karşı tarafa bildirmek durumundadır. Aksi düşünüldüğünde uyarılma talebinde bulunan tarafın da olağanüstü durumun ağırlaşmasında katkısı olacaktır. Bu hususta sözleşme uyarılansa dahi geç bildirim oranında hakkaniyete göre karar verilmesi gerekecektir.

Son olarak TBK m. 138 düzenlemesinde yer alan “ *...borçludan kaynaklanmayan bir sebeple...* ” ibaresi öğretide eleştirilmiştir. Şöyle ki, hükümdede yalnızca borçludan bahsedilmesi alacaklının durum değişikliği sebebiyle mağdur olamayacağı ve dolayısıyla sözleşmenin uyarılmasını talep edemeyeceği şeklinde anlaşılmaktadır<sup>416</sup>. Oysa uygulamada sözleşmenin uyarılmasını talebinde borçlu kadar alacaklının da bulunabileceği kabul edilmiş olup gerçekten de sözleşmenin uyarılmasını ihtiyacı bazı hallerde alacaklı içinde doğabilecektir. Bu nedenle ilgili madde düzenlenirken kanun koyucu tarafından borçlu ifadesi yerine mağdur ifadesinin kullanılması daha yerinde bir tercih olurdu gibi gözükmektedir.

<sup>414</sup> Örneğin, bir yıl süreyle akdedilmiş bir kira sözleşmesinde kira bedelinin peşin ödeneceği sözleşmede öngörüldüğü halde, kiracının zamanında ifayı yerine getirmemesi ve ifa süresi sonunda dövizde ani yükselmenin gerçekleşmesi durumunda kiracının uyarılma talebinde bulunması haklı sayılmayacaktır. Çünkü kiracı peşin kira bedelini zamanında ödemiş olsaydı bu durumla karşılaşmayacaktı. Bundan cihetle kiracı kendi kusuruna katlanmak durumundadır. BKNZ: GÜMÜŞ, Kira, s.85; TÜRKER, s. 147; İNCEOĞLU, s. 169; AYDEMİR, s. 282; GÜNAY, s. 129.

<sup>415</sup> Yargıtay 6. HD, 25.06.2015, E. 2015/4013, K. 2015/6417, “ ...uyarılma isteyen davacı fevkalade hal ve şartların çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemelidir... ” www.kanunum.com

<sup>416</sup> TÜRKER, s. 147.

#### 4) İfanın Beklenemezliği

TBK m. 138' de belirtilen şartlardan biri de sözleşmenin kurulması esnasında mevcut olan şartların mağdur aleyhine ifanın kendisinden dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde istenemez hale gelmesidir<sup>417</sup>. İfade etmek gerekir ki, sözleşme süresi boyunca gerçekleşen her negatif olay sözleşmenin uyarlanması imkânı vermeyecektir. Bunun gerçekleşmesi için ortaya çıkan olağanüstü durum değişikliğinin mağdur aleyhinde çok ciddi boyutlara ulaşması gerekir ki, karşı tarafça aksinin iddia edilmesi dürüstlük kuralına aykırı düşmelidir.

İfanın beklenemezliği şartı, TBK m. 138' de ifanın talep edilmesinin dürüstlük kuralına aykırılık hali olarak belirlenmiştir. Bu nedenle sözleşmenin uyarlanması dürüstlük kuralı da dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Yargıtay yerleşik kararlarında sözleşmenin uyarlanabilmesi için sözleşmenin ifasının mağdur için çekilmez hale gelmesini şart olarak belirlemiştir<sup>418</sup>.

Ayrıca sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen olağanüstü bir durum nedeniyle uyarlanabilmesi için ilgili durumun edimler arasında var olan dengeyi bir taraf aleyhine açık ve ağır bir şekilde bozması gerekir. Bu sebeple bir durum meydana gelmesine rağmen edimler arasındaki denge ağır şekilde bozulmamış ya da ifa güçlüğü ortaya çıkmamış ise uyarlama talebi pek yerinde olmayacaktır<sup>419</sup>.

Öğretide, ifanın beklenemezliği hususunda birbirinden farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe<sup>420</sup> göre, ifanın yerine getirilmesinin uyarlama talebinde bulunan taraf için aşırı güç olması şartı aranmamaktadır. Uyarlama talep eden tarafın ifayı ekonomik olarak yerine getirme durumu olsa da uyarlama talebinde bulunabilmesi mümkündür.

---

<sup>417</sup> REİSOĞLU, s. 411 – 412; GÜMÜŞ, Kira, s. 252; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 219; İNCEOĞLU, s. 171.

<sup>418</sup> Yargıtay 13. HD, 06.04.1995, E. 1995/145, K. 1995/3339, “ ...sözleşmenin ifasını çekilmez ve katlanılmaz hale geldiğini, işlem temelini çöktüğünü... ”; Benzer yönde, Yargıtay 13. HD, 09.06.2005, E. 2005/1874, K. 2005/9749. www.kanunum.com

<sup>419</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 88; DOĞAN, s. 23-24; TÜRKER, s. 149; İNCEOĞLU, s. 171.

<sup>420</sup> İNCEOĞLU, s. 171.

Diğer görüşe<sup>421</sup> göre, sözleşmenin uyarlanabilmesi için tarafın ekonomik güçlük içine düşmesi sebebiyle ifaya zorlanması gerekmektedir. Kanaatimce de borçlunun meydana gelen olağanüstü durum nedeniyle ifada zorlanması durumunda ekonomik açıdan zorluğa düşmesi gerekmemektedir. Edimler arasında meydana gelmiş dengesizliğin sonucu olarak dürüstlük kuralı çerçevesinde de ifanın kendisinden beklenememesi uyarlama talebinde bulunabilmesi için yeterli gözükmemektedir.

### **5) Borcun İfa Edilmemiş ya da İfanın Aşırı Güçleşmesinden Doğan Hakların Saklı Tutularak İfa Edilmiş Olması**

Öğretide yer alan baskın görüşe göre uyarlama talebi ancak ileriye etkili olarak ileri sürülebilecektir<sup>422</sup>. Bu sebeple de kural olarak ifası gerçekleştirilmiş bir edimin geri istenmesi mümkün değildir<sup>423</sup>. Buna göre borcun ifa edilmiş olması zaten borcun ifasının uyarlama talebinde bulunan taraf için güçleşmediğinin bir göstergesidir. Ayrıca borcun ifasının gerçekleştirilmesi borçlu tarafından hem borcun varlığını hem de sonradan meydana gelen olağanüstü durumlara rağmen kendisinden ifanın beklenebilir olduğunu kabul ettiğinin diğer bir göstergesidir.

TBK m. 138 gereğince de bir tarafın uyarlama talebinde bulunabilmesi için ya borcunu hiç ifa etmemiş olması ya da ifa etmiş olsa dahi bunu ifanın aşırı şekilde ağırlaşmasından doğacak haklarını saklayarak ifa etmiş olması gerekmektedir.

Bu durum özellikle kira sözleşmelerinde büyük bir sorunu da beraberinde getirecektir. Öyle ki, kira sözleşmelerinde uyarlama talebinde bulunan kiracı edimini ifa etmediği durumda kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sözleşmenin feshi gündeme gelecektir. Kiracının bu durumun önüne geçebilmesi için ifanın aşırı şekilde ağırlaşmasından doğacak hakları saklı tutarak kira borcunu ifa etmesi gerekmektedir. Bu halde ifası gerçekleştirilmiş edimler içinde geçmişe etkili olarak sözleşmenin uyarlanması mümkün olacaktır<sup>424</sup>.

---

<sup>421</sup> AYDEMİR, s. 281.

<sup>422</sup> İNCEOĞLU, s. 172; DOĞAN, s. 25; AYDEMİR, s. 282; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 224.

<sup>423</sup> Karşı Görüş, Reisoğlu'na göre, şayet borç kısmen ifa edilmişse bu durumda ifası henüz gerçekleştirilmeyen kısım için uyarlamanın talep edilebilmesi mümkündür. BKNZ: REİSOĞLU, s. 415.

<sup>424</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 278; TÜRKER, s. 151; İNCEOĞLU, s. 173; URAL ÇINAR, s. 129.

Son olarak tarafların olağanüstü durumun meydana gelmesi nedeniyle uyarılma talebinde bulunabilmeleri için temerrüde düşmemiş olmaları gerekmektedir. Bir başka ifadeyle temerrüde düşülen kira bedellerine yönelik uyarılma talebinde bulunması mümkün değildir<sup>425</sup>. Buna karşılık olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra muaccel hale gelen kira bedelleri hususunda temerrüde düşülmesi durumunda taraflar uyarılma talep edebileceklerdir.

#### **6) Sözleşmede ya da Kanunda Değişen Koşullara İlişkin Hüküm Bulunmaması**

Sözleşme ya da kanunda sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin bir hüküm bulunmuyor ise bu durumda sözleşmede uyarılma boşluğundan bahsedilir. Bu durumda hâkim, sözleşmede bulunan boşluğu doldurmalı ve kendi koyduğu kurallara göre sözleşmeyi uyarlamalıdır<sup>426</sup>. Bu hususta hâkim TMK m. 2 gereğince tarafların sözleşmeyi kurdukları sırada farazi olarak iradelerini tespit ederek, bu tespite göre sözleşmenin değişen şartlarını uyarlayarak somut olayı çözümlmelidir.

Sözleşmede taraflarca kararlaştırılmış ya da kanunda uyarlamaya ilişkin bir hüküm mevcut ise bu durumda bunların kural olarak öncelikli olarak uygulanması gerekmektedir. Buna karşın Yargıtay yerleşik birçok kararında taraflarca sözleşme kurulurken kararlaştırılan olumlu ya da olumsuz uyarılma hükümlerine rağmen sözleşmenin uyarlanabileceğini belirtmiştir. Çünkü bazı hallerde kararlaştırılan edimin ifasının ağırlaşmış olması nedeniyle sözleşmede var olan uyarılma hükümlerine başvurmanın hakkın kötüye kullanılması olarak sayılacağını ifade etmiştir. Bu bağlamda Yargıtay bir kararında, sözleşme kurulurken taraflarca kararlaştırılan olumlu ya da olumsuz uyarılma hükümleri mevcut olmasına rağmen şayet edimler arasında aşırı dengesizlik bulunuyorsa ilgili sözleşme hükümlerine rağmen uyarılma yapılabileceğini kabul etmiştir<sup>427</sup>.

<sup>425</sup> İNCEOĞLU, s. 173.

<sup>426</sup> DOĞAN, s. 19; GÜNAY, s. 129.

<sup>427</sup> Yargıtay 6. HD, 21.10.2015, E. 2014/10427, K. 2015/8767, “ ... sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması yapılırken öncelikle sözleşmede ya da kanunda bu konuya ilişkin bir intibak (uyarılma) hükümlerinin olup olmadığına bakılır. Sözleşmede veyahut kanunda hüküm bulunmadığı durumlarda sözleşmenin değişen hal ve koşullara uydurulması gerekip gerekmediği inceler. Bazı hallerde sözleşmede olumlu ya da olumsuz uyarılma koşulu bulunmasına rağmen, bu koşula dayanarak sözleşmenin aynen uygulanmasını talep etmek TMK m. 2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması olarak yorumlanabilir. Böyle durumlarda sözleşme yer alan olumsuz uyarılma koşuluna rağmen edimler arasında aşırı derecede bir isabetsizlik ortaya çıkmış ise uyarılma yine yapılmalıdır; Benzer yönde, Yargıtay 6. HD, 02.11.2015, E. 2015/5776, K. 2015/9282. www.kanunum.com

Uyarlamaya ilişkin hem sözleşmede hem de kanunda bir hüküm bulunması durumunda ne olacağı sorusunun da yanıtlanması gerekir. Bu hususta sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kanun hükümleri emredici nitelikte olmadıkları için taraflarca kararlaştırılan uyarlamaya ilişkin sözleşme hükümlerinin daha önce uygulanması gerekmektedir<sup>428</sup>. Bir başka ifadeyle, sözleşmenin uyarlanmasıyla ilgili olan kanun hükümleri, taraflarca sözleşmede kararlaştırılan uyarlama hükümleri bulunmuyorsa uygulama alanı bulacaklardır.

## **V) Kira Bedelinin Uyarlanması Davası ve Sonuçları**

### **A) Genel Olarak**

Kanun koyucu tarafından TBK m. 138 ' de öngörölmüş olan şartlar gerçekleştiği takdirde buna bağlanan sonuçlar yine aynı madde içeriğinde düzenlenmiştir. Buna göre, olağanüstü durum değişikliği sebebiyle aşırı ifa gücölüğüyle karşılaşan taraf, hâkimden sözleşmenin olağanüstü değişiklikten sonra meydana gelen yeni şartlara uygun olarak uyarlanmasını talep etme hakkına sahiptir. Değişen şartlar neticesinde uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde ise sözleşmenin feshi hakkını kullanabilecektir.

Öğretide ki baskın görüşe göre, ana amaç sözleşmeyi mümkün olduğu kadar ayakta tutmak olduğu için öncelikle sözleşmenin uyarlanması gerektiği şayet şartlar elvermiyorsa bu durumda fesih hakkı kullanılarak sözleşmenin sona erdirebileceği belirtilmiştir<sup>429</sup>.

Ayrıca taraflar dilerlerse hem sözleşmenin uyarlanması hem de sözleşmenin feshi taleplerini içeren iki istemli dava açma haklarına da sahiptir<sup>430</sup>. Bu hususta da yine hâkim tarafından uyarlama talebi değerlendirilecek, uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde ise talepte bulunan taraf sözleşmenin feshi hakkını kullanabilecektir.

---

<sup>428</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 87.

<sup>429</sup> İNCEOĞLU, s. 173; DOĞAN, s. 28.

<sup>430</sup> AYDEMİR, s. 283.

## B) Davanın Açılma Zamanı

Kira bedelinin tespiti davasının düzenlenmiş olduğu TBK m. 345 hükmünden farklı olarak uyarılma davalarının açılmasına ilişkin kanunda belirli bir süre öngörülmemiştir. Buna göre, kira bedelinin uyarlanması davası olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra herhangi bir tarihte açılabilir ve bununla birlikte dava açmadan belirli bir süre önce karşı tarafa bildirim de bulunmaya da gerek yoktur<sup>431</sup>. Buna karşın öğretide uyarılma davasının, öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra aradan uzun bir süre geçmeden evvel açılması gerektiği aksi durumda ifanın beklenemezliğinin söz konusu olamayacağı ileri sürülmüştür<sup>432</sup>.

Bu konu ile ilgili üzerinde durulması elzem bir diğer konu da taraflarca akdedilen sözleşmenin sona ermesinden sonra geçmiş dönemlere yönelik olarak uyarılma davasının açılıp açılmayacağıdır. Yerleşik Yargıtay kararlarında kural olarak uyarılmanın yalnızca ileriye etkili olabileceği kabul edilmiştir<sup>433</sup>. Fakat TBK m. 138' de ifanın aşırı şekilde güçleşmesinden doğacak haklar saklı tutularak ifa imkânı tanınmıştır. Bu bağlamda, sözleşmeden kaynaklanan edimin ifasını bu hakkını saklı tutarak gerçekleştiren taraf uyarılma davası açabilecek bir başka ifadeyle uyarılma davası geçmişe etkili olabilecektir.

## C) Uyarılma Kararı

Kira sözleşmesinin uyarlanması uygulamada genel olarak kira bedeline yönelik olsa da TBK m. 138 gereğince kira sözleşmesinde kira bedeli dışındaki diğer şartlarında uyarılmasında aslen bir engel yoktur<sup>434</sup>. Bu bağlamda örneğin, hâkimin

<sup>431</sup> İNCEOĞLU, s. 174; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 224.

<sup>432</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 88; URAL ÇINAR, s. 131; İnceoğlu'na göre, olağanüstü durumun meydana gelmesi nedeniyle ifanın kendisinden beklenemeyecek şekilde ağırlaştığı taraf uyarılma davası açmadan evvel karşı tarafla uzlaşmaya çalışmış ve bu imkânı tükettikten sonra uyarılma davası yoluna başvurmuş ise bu durumda iyiniyetli sayılmalı ve olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra dava açmak için çok fazla beklediği gerekçesiyle hakkaniyet gereği uyarılma talebi reddedilmemelidir. BKNZ: İNCEOĞLU, s. 175.

<sup>433</sup> Yargıtay 6. HD, 28.04.2014, E. 2013/13871, K. 2014/5361, “ ...geçmişe dönük olarak doğmuş kira alacağının indirilmesi şeklinde uyarılma istenemeyeceğinden... ”, Benzer yönde, YHGK, 11.11.2009; E. 2009/14-456, K. 2009/496; Yargıtay 3. HD, 19.06.2017, E. 2017/6433; K. 2017/10426; Yargıtay 3. HD, 04.07.2017, E. 2017/361; K. 2017/11001.

<sup>434</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 279.

kira sözleşmesinin süresi hususunda bir uyarlamaya gitmesi ve bu süreyi durumun şartlarına göre uzatması ya da kısaltması da mümkün gözükmektedir<sup>435</sup>.

Bu bağlamda, kira sözleşmesinin diğer şartlarının da uyarlanması hukuken mümkün olsa da yukarıda arz edildiği üzere kira sözleşmesinin uyarlanması çoğu kez kira bedeline yönelik olacaktır. Bu bağlamda hâkim, kira sözleşmesinin hükümleri ile olağanüstü değişikliklere sebep olan koşulları beraber değerlendirerek, tarafların amacına ve edimler arasında tekrar kurulması gereken dengeyi de gözeterek hakkaniyete ve dürüstlük kuralına göre bir kira bedeli kararlaştırması gerekir<sup>436</sup>. Bununla birlikte hâkim bir tarafın zararına olacak şekilde de uyarlama kararı veremez<sup>437</sup>. Yargıtay'ın bu konuya ilişkin birçok kararına göre de hâkim, kiralananın kullanım amacı, niteliği, bulunduğu yeri ve emsal kira bedellerini yerinde bilirkişi incelemesi yaptırarak borçlunun sorumluluğu tespit ettirmeli ve bunun sonucunda kira bedelini tahammül edilebilir bir seviyeye getirmeli ayrıca gerekçelerini de kararında belirtmelidir<sup>438</sup>.

Ayrıca Yargıtay, kira bedelinin döviz cinsinden belirlendiği durumlarda da kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin bazı ölçütler getirmiştir. Buna göre, yabancı para cinsinden belirlenen kira bedeli uyarlanırken yabancı paranın Türk parası karşısında gösterdiği değer artış oranının dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir<sup>439</sup>.

Uyarlama talebi sonucunda hâkim, TBK m. 138' de öngörülen şartların gerçekleştiğine kanaat getirdiği takdirde sözleşmenin hükümlerini değişen şartlara göre uyarlayacaktır. Bu bağlamda, uyarlama talebinde bulunan taraf hangi şartlar için uyarlama talep ederse etsin hâkim somut olayın gereklerine göre hareket ederek, talepte bulunulan şartlar dışında da uyarlama yapabilecektir<sup>440</sup>. Bu noktada belirtmek gerekir ki HMK m. 26' a göre taleple bağlılık ilkesi gereğince hâkim talep edilenden fazlasına karar veremeyecektir<sup>441</sup>.

<sup>435</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 90; İNCEOĞLU, s. 176.

<sup>436</sup> İNCEOĞLU, s. 176; DOĞAN, s. 21; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 224.

<sup>437</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 90.

<sup>438</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274-276; İNCEOĞLU, s. 176; Yargıtay 6. HD, 07.04.2015, E. 2014/6270, K. 2015/3438, ‘‘...bilirkişi tarafından da uyarlamaya ilişkin yukarıda belirtilen kurallar doğrultusunda bir inceleme yapılmadığı görülmektedir. Bu haliyle hazırlanan raporun, kira bedelinin uyarlanması talebi hakkında verilen hükme esas yeterli araştırma içermediği ortadadır. ‘‘, Benzer yönde, Yargıtay 3. HD, 12.06.2017, E. 2017/8522, K. 2017/9749. www.kanunum.com

<sup>439</sup> Yargıtay 3. HD, 24.10.1994, E. 1994/6791, K. 1994/9014. www.kanunum.com

<sup>440</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 86; URAL ÇINAR, s. 135; DOĞAN, s. 28.

<sup>441</sup> Yargıtay 3. HD, 05.07.2017, E. 2017/2134, K. 2017/11094. www.kanunum.com



## D) Fesih Kararı

TBK m. 138 gereğince uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkündür. Bu bağlamda kira sözleşmesinin uyarlanmasının mümkün olmaması maddi veya hukuki imkânsızlıktan kaynaklanıyor olabilir<sup>442</sup>.

Aşırı ifa güçlüğü için öngörülen sonuçlardan birini teşkil eden sözleşmenin sonlandırılması ani edimli sözleşmelerde sözleşmeden dönme, sürekli edimli sözleşmelerdeyse sözleşmenin feshedilmesi biçiminde ortaya çıkar<sup>443</sup>. İlgili madde de sürekli edimli sözleşmelerde sözleşmeden dönme hakkı yerine fesih hakkının kullanılacağı ifade edilmiştir. Kira sözleşmeleri de sürekli bir sözleşme niteliğinde olduğu için uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde talepte bulunan taraf sözleşmenin feshi hakkını kullanabilecektir.

Sözleşmeden dönme sonuçlarını geçmişe yönelik doğururken, sözleşmenin feshi sonuçlarını ileriye yönelik doğurur<sup>444</sup>. Bu bağlamda kira sözleşmelerinde, edimler ifa edilmeye başlanmış ise ileriye etkili fesih söz konusu olacakken edimler henüz ifa edilmeye başlanmamış ise bu hususta sözleşmeden dönme söz konusu olacaktır. Bu sonuç TBK m. 126'dan çıkarılmaktadır<sup>445</sup>.

Belirtmek gerekir ki sözleşmenin feshi yenilik doğuran bir hak niteliğinde olduğu için talep sonucunda hâkim sözleşmenin feshine karar vermesi mümkün olmayacak yalnızca tespit kararı verebilecektir<sup>446</sup>. Ayrıca kira sözleşmesinin uyarlanması talebiyle açılan davada sözleşmenin feshi ileri sürülmemişse bu durumda hâkim kendiliğinden sözleşmenin feshine karar veremeyecektir<sup>447</sup>. Bu hususta uyarlama mümkün değilse hâkim davayı reddetmek zorundadır<sup>448</sup>.

---

<sup>442</sup> İNCEOĞLU, s. 177.

<sup>443</sup> AYDEMİR, s. 283-284.

<sup>444</sup> İNCEOĞLU, s. 177; DOĞAN, s. 30-31.

<sup>445</sup> İNCEOĞLU, s. 127.

<sup>446</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 86; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 279; İNCEOĞLU, s. 177.

<sup>447</sup> İNCEOĞLU, s. 177; DOĞAN, s. 31.

<sup>448</sup> URAL ÇINAR, s. 133

## SONUÇ

818 sayılı mülga BK döneminde kira sözleşmeleri, adi kira ile hâsılat kirası başlıklarıyla iki ayırım altında düzenlenmiş bulunmaktaydı. Bu hususta 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden evvel bahsi geçen kanunda konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin düzenleme bulunmamaktaydı. Bu sebeple kanun koyucu, o dönemde ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 01.06.1955 tarihinde 6570 sayılı GKHK' yı yürürlüğe koymuştu.

GKHK' nın yürürlüğe girdiği tarihlere bakıldığında görülmektedir ki 1950'li yıllardan itibaren özellikle köylerden büyük kentlere yapılan göç sebebiyle kentlerdeki hızlı nüfus artışı ve bununla beraber sanayi ile ticaret alanındaki gelişmeler konut ve çatılı işyeri ihtiyacını da beraberinde getirmiştir. Buna karşın büyük kentlerde bulunan konut ve çatılı işyeri sayısı bu ihtiyacı karşılamakta yetersiz kalmıştır. Bunun tabii sonucu olarak da kira bedellerinde hızlı bir artış görülmüştür. İşte kanun koyucu böyle bir dönemde kiracıyı, kiraya veren karşısında muhafaza etmek gerektiğini öngörmüştür.

GKHK' nın konut ve çatılı işyeri kiralarna yönelik koruyucu ve emredici nitelikte hükümler içermesi her ne kadar kiracı lehine önem arz etmiş olsa da uygulama alanı bakımından bazı coğrafi ve idari sınırlamalar içermekteydi. Bu bağlamda bazı taşınmazlar coğrafi ve idari sınırlamalara takılarak uygulama alanı bulamamaktaydı.

6098 sayılı TBK' nın 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte hem 818 sayılı BK hem de 6570 sayılı GKHK yürürlükten kaldırılmıştır. TBK ' da kira sözleşmeleri genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiraları ve ürün kiralaları olmak üzere üç ayırım altında düzenlenmiştir. Bu hususta bakıldığında mülga BK ' dan farklı olarak ilgili kanunda konut ve çatılı işyeri kiralarna yer verildiği görülmektedir.

Kural olarak kira sözleşmelerinin kurulması esnasında sözleşme serbestisi gereğince taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebileceklerdir. Belirtildiği üzere bu serbestinin yegâne istisnası gabine ilişkin hükümler olacaktır.

Ülkemizin çok uzun yıllardır içinde bulunduğu ekonomik durum göz önünde bulundurulduğunda kira sözleşmesinin akdedilme süresi önemli olmaksızın başlangıçta taraflarca kararlaştırılan kira bedelinin hep aynı miktarda kalması özellikle kiraya veren açısından mümkün gözükmemektedir. Buna karşın kiraya verenin kira bedelinde dilediği gibi artış sağlaması kiracı açısından taraflar arasında var olması gereken edimsel dengeyi bozacağı açıktır. Tüm bu nedenlerle taraflar arasında kira sözleşmesi ilk defa akdedildikten sonra yenilenen dönem kira bedelleri hususunda taraflarca anlaşma sağlanamaması durumunda kira bedelinin belirlenmesi davasının açılması gerekmektedir.

Ülkemizde 1950’li yıllardan itibaren farklı periyotlarda başta ekonomik olmak üzere siyasi ve sosyal nedenlerden ötürü kira bedelinin arttırılmasını engelleyen veyahut sınırlandıran düzenlemeler yapılmıştır. Bu hususta öncelikle belirtmek gerekir ki, 6084 sayılı Milli Koruma Kanunu Tadili Hakkında Kanun gereğince kira bedelinin belirlenmesinde serbestlik getirilmesi diğer fiyatlarda da artışa yol açmış ve ülke ekonomisini kötü yönde etkilemiştir. Bununla beraber 5020 sayılı Kanunla bir kısım kiralar dondurulmasına karşın bir kısım kiralar serbest bırakılmıştır. İşte bu kanunların kira bedelinin tespitine ilişkin ortaya çıkardığı sakıncaları gidermek amacıyla 1955 yılında kira bedelleri GKHK’ nın 2. ve 3. maddeleri gereğince 1953 yılına ait rayiç bedeller ile sınırlandırılmıştır.

GKHK’ nın 2. ve 3. maddeleri bir bireysel başvuru üzerine Anayasa Mahkemesi’nin önüne gelmiş ve Anayasa Mahkemesi 31.05.1963 tarihli kararı ile GKHK’ nın bahsi geçen maddelerini mülkiyet hakkının özüne müdahale niteliğinde olduğunu kabul ederek iptal etmiştir. Anayasa mahkemesi, GKHK’ da ki kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin 2. ve 3. maddeleri iptal etmesine rağmen kira sözleşmesinin sona ermesinin önüne geçen 11. maddenin iptal edilmesine yönelik talebi reddetmiştir. Bu karardan sonra Anayasa mahkemesi, iptal kararının yürürlüğe girmesini 6 ay süreyle erteleyerek bu karardan sonra meydana gelecek kanun boşluğunun doldurulması için süre tanımış ancak ilgili süre zarfında ve hatta 6098 sayılı TBK’ nın yürürlüğe girdiği tarihe kadar bu konuyla ilgili bir düzenleme getirilmediğinden yenilenen dönem kira bedellerine ilişkin meydana gelen uyuşmazlıkların çözümünde Yargıtay daireleri devreye girmiştir. Ancak yenilenen dönem kira bedelinin tespitine ilişkin Yargıtay dairelerince birbirinden farklı kararların verilmiş olması İçtihadı Birleştirme Yoluna gidilmesine neden olmuştur.

6098 sayılı TBK' nın yürürlüğe girmesiyle beraber kira bedelinin belirlenmesi konusu yasal bir zemine kavuşturulmuş ve bahsi geçen kanunun 344. ile 345. maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesi ile kira bedelinin tespiti davasına ilişkin genel esaslar düzenlenmiştir. Belirtmek gerekir ki ilgili maddeler bu zamana kadar kira bedelinin belirlenmesine ilişkin verilmiş yerleşik Yargıtay kararları ile büyük çoğunlukla örtüşmekle birlikte bazı konularda da farklılıklar bulunmaktadır. GKHK döneminde yalnızca uzama dönemlerinde kira bedelinin belirlenebileceğine yönelik kararlar verilirken, TBK dönemiyle birlikte kira sözleşmesi süresi içerisinde de kira bedelinin belirlenebileceği kabul edilmiştir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemede belirli eksikliklerde göze çarpmaktadır. TBK m. 344 incelendiğinde hükmün yalnızca belirli süreli kira sözleşmelerine yönelik düzenlendiği ve bu hususta belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanıp uygulanamayacağı hususunda bir açıklık olmadığını kabul etmek gerekecektir. Bu nedenle belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin ayrı bir düzenlemeye ihtiyaç olduğu söylenebilecektir. Bununla birlikte kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler incelendiğinde bu hükümlerin yalnızca kira bedelinin para cinsinden kararlaştırıldığı durumlar için özgülendiği görülmektedir. Bu hususta taraflarca kira bedelinin para dışında başkaca bir şey olarak kararlaştırılması durumunda yenilenen dönem kira bedellerinin nasıl belirleneceği hususunda bir hükümde bulunmamaktadır.

Kira bedelinin belirlenmesine yönelik TBK m. 344 hükmünde temel ilkeler düzenlenmiştir. Buna göre TBK m. 344/I gereğince, bir önceki yıla ait TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartı ile tarafların yenilenen dönem kira bedeline ilişkin bir artırım oranı ya da miktarı belirlemeleri mümkündür.

TBK m. 344/II gereğince, taraflar yenilenen dönem kira bedellerine ilişkin şayet bir anlaşma yapmamışlar ise bu durumda kira bedeli, bir önceki yıla ait TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartı ile hakim tarafından tespit edilecektir.

TBK m. 344/III gereğince, tarafların yenilenen dönem kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapıp yapmadıklarına bakmaksızın, beş yıldan daha uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yenilenen dönem kira bedeli hakim tarafından TÜFE’deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri dikkate alınarak hakkaniyete uygun şekilde tespit edilecektir.

Nihayetinde TBK m. 344/IV gereğince, kira bedeli taraflarca yabancı para cinsinden belirlenmiş ise bu durumda kira sözleşmesinin ilk olarak akdedildiği tarihten itibaren beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Beş yıl geçtikten sonra ise hakim tarafından yabancı paranın değerindeki değişiklikler göz önünde bulundurularak TBK m. 344/III hükmü uygulanarak kira bedelinin tespiti sağlanacaktır. Ancak bu fıkra ile ilişkin ayrıca belirtmek gerekir ki 13.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’ın 4. maddesine “ g ” bendi eklemek suretiyle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin yabancı para cinsinden ya da yabancı paraya endekli olarak belirlenmesi yasaklanmıştır. Bu husus daha sonra 17.01.2019 tarihinde ilgili hükme eklenen 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla ibaresiyle de yasal zemine kavuşturulmuştur.

Kira bedelinin tespiti davasının açılma zamanı ile kararın uygulanması TBK m. 345 ‘ de hüküm altına alınmıştır. Bu hususta TBK m. 345/I ‘ e göre kira bedelinin tespitine ilişkin dava her zaman açılacaktır. TBK m. 345/II ‘ e göre taraflar arasında kira bedelinin arttırılacağına dair bir anlaşma bulunmuyorsa yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden en geç otuz gün önce kira bedelinin tespiti davası açılmalı ya da kira bedelinin arttırılacağına dair kiracıya yazılı bildirimde bulunmalıdır. Bu kriterlere uyularak dava açıldığı takdirde hakim tarafından verilecek karar geçmişe etkili olarak yenilenen kira döneminin başından itibaren uygulanacaktır. TBK m. 345/III’ e göre taraflarca akdedilen kira sözleşmesinde yenilenen kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına dair bir hüküm bulunması durumunda ise kira tespiti davası bildirimde bulunmaya gerek olmaksızın yeni dönem sonuna kadar açılacaktır ve mahkemece tespit edilen kira bedeli de aynı yeni dönemin başından itibaren uygulanabilir olacaktır.

Görüldüğü üzere özellikle Anayasa Mahkemesinin GKHK' nın 2. ile 3. maddelerini iptalinden sonra kira bedelinin belirlenmesine ilişkin meydana gelen boşluğu yaklaşık 60 yıl boyunca Yargıtay içtihatları ile çözüm getirmeye çalışmıştır. Bu hususta kanaatimce yukarıda da zikrettiğim üzere belirli eksikleri bulunmasına rağmen 6098 sayılı TBK ile birlikte kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kanuni bir düzenlemenin getirilmiş olması gayet isabetli olmuştur.

Kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra meydana gelen olağanüstü durum nedeniyle kiraya veren ile kiracı arasındaki edim dengesinin bozulması durumunda sözleşmenin uyarlanması söz konusu olabilecektir.

6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açık bir kanun hükmü bulunmamasıyla birlikte çoğunlukla taşınmaz kira akitlerinden kaynaklanan kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin uyuşmazlıklara Yargıtay kararları ile çözüm getirilirdi. Bahsi geçen kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte sözleşmenin uyarlanması da yasal zemine oturtulmuştur. TBK m. 138' de aşırı ifa güçlüğü başlığı ile hüküm altına alınmış bu düzenleme işlem temelinin çökmesi teorisi göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Buna göre TBK m. 138 hükmünde belirtilmiş şartların mevcut olması durumunda hakim tarafından sözleşmenin uyarlanmasına imkan verilmiştir. Bu hususta kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için öncelikle sözleşmenin akdedilmesinden sonra olağanüstü bir durum meydana gelmelidir. Bu durumun sözleşme taraflarını etkiler nitelikte olması yeterli olup toplumun tamamını etkisi altına alması gerekmemektedir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması için olağanüstü durumun öngörülemez olması ya da öngörülmesinin mümkün olmaması gerekmektedir. Bu şartın değerlendirilmesi sözleşmenin akdedildiği ana göre yapılmalıdır. Ayrıca kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi olağanüstü durumun uyarlama talebinde bulunan tarafın katkısı ile meydana gelmemesi de gerekmektedir. Aksi takdirde taraf kendi katkısı ile sebebiyet verdiği durumdan ötürü uyarlama talebinde tabii olarak bulunamayacaktır.

Son olarak kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için taraflarca akdedilen sözleşmede veya yasada bu konuyla ilgili bir hüküm olup olmadığına bakmak gerekecektir. Şayet sözleşmede ya da kanunda uyarlamaya ile ilgili bir koşul bulunuyorsa öncelik olarak bunların uygulanması gerekecektir.

TBK m. 138' de öngörülen koşulların varlığı dahilinde mümkünse sözleşmenin uyarlanması şayet mümkün değilse sözleşmenin dönme ya da fesih yolu ile sona erdirilmesi gündeme gelecektir. Bu hususta uyarlama talebinde bulunan taraf öncelikle sözleşmenin uyarlanmasını talep etmek zorundadır. Uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde ise fesih hakkını kullanabilecektir.

TBK m. 138 ile sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin getirilen yasal düzenleme Yargıtay'ın bu konuya ilişkin içtihatlarıyla paralellik göstermektedir. Bu hususta sözleşmenin uyarlanmasına yönelik kanundaki boşluğun ortadan kaldırılarak yasal bir zemine oturtulmasını isabetli buluyorum.

## KAYNAKÇA

**ACAR**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299 – 326) Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Beta Yayınları, Kasım 2016, İstanbul.

**ALTAŞ**, Hüseyin: Kira Parası Artışlarının Sınırlanması, AÜHFD, Cilt:49, Sayı:1, Ocak 2000, s. 97 – 116.

**ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları 11. Baskı, İstanbul, 2018.

**AYDEMİR**, Efrail: Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara, 2016.

**AYDIN**, Gülşah Sinem: Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi İle Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:9, Sayı: 121-122, 2014, s. 169 – 194.

**BURCUOĞLU**, Haluk: Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa Gerekçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulanması, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2001.

**ÇEVİK**, Özge: Türk Hukukunda Birlikte Borçluluk Halleri, GSI Articleletter Part 11, Summer 2016, s. 159 – 177.

**DOĞAN**, Gülmelahat: Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, TBBD, Cilt:26, Sayı:111, 2014, s. 9 – 36.

**EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, 2017.

**ERİŞGİN**, Nuri: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Eklenen Geçici 7. Madde Üzerine, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt:20, Sayı:4, Aralık 2000, s. 169 – 188.

**ERTAŞ**, Şeref: Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar, DEÜHFD, Cilt:2, Sayı:2, 1981, s. 273 – 287.



**GÖKYAYLA**, Emre: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 399), Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, 2013, s. 1203 – 1251.

**GÖKYAYLA**, Emre: Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt:9, Sayı: 103 – 104, 2013, s. 18 – 51.

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-I, Vedat Kitapçılık, 3. Bası İstanbul, 2013.

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: “ Yeni “ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299 – 356), 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

**GÜNAY**, Erhan: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayınları, 2017.

**HELVACI**, Serap: Gerçek Kişiler, 4. Bası, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2012.

**İNCEOĞLU**, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

**KAPANCI**, Berk: Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 F.1 Son’un Yorumlanması, İÜHFD, Özel Sayı, Cilt:2, 2015, s. 809 – 834.

**KAYA**, İlkay: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, BÜHFD, Cilt:9, Sayı: 123 – 124, 2014, s. 171 – 196.

**KAYA**, Ümmühan: Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt:22, Sayı:3, s. 1570 – 1593.

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

**KILIÇ ÖZTÜRK**, Gizem: Kira Tespit Davası ve Esasları, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 129, 2017, s. 229 – 260.

**KOÇ**, Nevzat: İşyeri Kiralarının Tespiti, İzmir Barosu Dergisi, Sayı:1, 1985, s. 11 – 20.

**OĞUZMAN**, M. Kemal/ **BARLAS**, Nami: Medeni Hukuk, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

**OĞUZMAN**, M. Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe: Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2012.

**OY**, Osman/ **KETENCİ**, Dila: Kiraya Veren-Kiracı İlişkileri, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.

**ÖNCÜ**, Özge: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Sayı: 2, s. 300 – 343.

**ÖZEN**, Burak: Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, MÜHFAD, Cilt:22, Sayı:3, 2016, s. 2033 – 2062.

**PEKCANITEZ**, Hakan/ **ATALAY**, Oğuz/ **ÖZEKES**, Muhammet: Medeni Usul Hukuku Temel Bilgiler, Yetkin Yayınları, 8. Bası, 2014.

**REİSOĞLU**, Safa: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.7.2012’de Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış 24. Bası, İstanbul, 2013.

**SEROZAN**, Rona/ **ÖZ**, Turgut/ **ACAR**, Faruk/ **GÖKYAYLA**, Emre/ **DEVELİOĞLU**, H. Murat: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Cilt – 2 Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 2018.

**TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

**TOMBALOĞLU**, Lütfi: Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016

**TÜRKER**, Güray: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Aşırı İfa Güçlüğü, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:87, Sayı:6, 2013, s. 137 – 162.

**URAL ÇINAR**, Nihal: Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

**URAL ÇINAR**, Nihal: 2020'ye 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler, Fasikül Hukuk Dergisi, Cilt:10, Sayı:100, 2018, s. 161 – 168.

**YAVUZ**, Cevdet/ **ACAR**, Faruk/ **ÖZEN**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 12. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2013.

**ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitabevi, 2017.

## Yararlanılan İnternet Kaynakları

www.kanunum.com

www.kazanci.com.tr

<http://tbbergisi.barobirlik.org.tr/m2017-129-1645> : (E.T: 24.03.2019)

<http://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/ilk/yil2sayi2/yil2sayi2/ertas13.pdf> : (E.T: 25.03.2019)

<http://www.yargitaydergisi.gov.tr/dergiler/yd/ocak1988.pdf> : (E.T: 26.03.2019)

<http://kutuphane.izmirbarosu.org.tr/img/1985-1.pdf> : (E.T: 28.03.2019)

[https://www.oska.com.tr/content/makale/tuik\\_rehberi.pdf](https://www.oska.com.tr/content/makale/tuik_rehberi.pdf) : (E.T: 30.03.2019)

<https://kanberkilinc.com.tr/tuketici-enflasyon-orani.htm> : (E.T: 05.04.2019)

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?arama=gts&option=com\\_gts&kelime=hakkaniyet](http://www.tdk.gov.tr/index.php?arama=gts&option=com_gts&kelime=hakkaniyet) :  
(E.T: 06.04.2019)

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/11/20181116-8.htm> : (E.T: 06.04.2019)

[https://www.tcmb.gov.tr/kurlar/kurlar\\_tr.html](https://www.tcmb.gov.tr/kurlar/kurlar_tr.html) : (E.T: 07.04.2019)

<https://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0499.pdf> : (E.T: 09.04.2019)