

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KONUT VE
ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

DOKTORA TEZİ

Merve AKGÜN AKAY

1310051014

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Prof. Dr. M. Turgut ÖZ

ŞUBAT 2025

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KONUT VE
ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

DOKTORA TEZİ
Merve AKGÜN AKAY
1310051014

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Prof. Dr. M. Turgut ÖZ

Jüri Üyeleri: Prof. Dr. M. Turgut ÖZ
Prof. Dr. M. İlhan ULUSAN
Prof. Dr. Atilla ALTOP
Prof Dr. M. Tufan ÖĞÜZ
Prof. Dr. M. Serkan ERGÜNE

ŞUBAT 2025

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	iv
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

I. GENEL OLARAK	4
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ UYGULAMA ALANI.....	7
A. Genel Olarak.....	7
B. Niteliği Bakımından	10
1. Konut Kavramı	10
2. Çatılı İşyeri Kavramı	15
C. Yer Bakımından.....	22
D. Süre Bakımından	22
E. Özel Haller.....	26
a. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptığı Sözleşmeler	26
b. Konut ve Çatılı İşyeri ile Birlikte Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşyalar	30
III. HUKUKİ NİTELİĞİ	31
IV. ŞEKLİ VE GEÇERLİLİĞİ.....	33
V. SÜRESİ	36
VI. TARAFLARI.....	43
A. Kiraya Veren.....	43
B. Kiracı	52
VII. UNSURLARI	53

A. Kiralananın Devri	54
B. Kira Bedeli.....	54
C. Tarafların Anlaşması	66

İKİNCİ BÖLÜM

6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

I. GENEL OLARAK	67
II. 6570 SAYILI KANUN DÖNEMİNDEKİ DÜZENLEMELER	69
III. YARGITAY İÇTİHATLARINA GÖRE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	72
A. Anayasa Mahkemesi Kararı.....	72
B. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararları.....	74
a. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 18.11.1964 T. 1964/2 E. ve 1964/4 K. Sayılı Kararı	74
b. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 07.07.1965 T. 1965/5 E. ve 1965/5 K. Sayılı Kararı	76
c. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 21.12.1966 T. 1966/19 E. ve 1966/10 K. Sayılı Kararı	77
d. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 10.03.1969 T. 1969/1 E. ve 1969/3 K. Sayılı Kararı	80
e. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 12.11.1979 T. 1979/1 E. ve 1979/3 K. Sayılı Kararı	80
C. Yargıtay Kararları.....	80

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRDİKTEN SONRA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

I. GENEL OLARAK	89
II. ÖZELLİKLERİ	96
A. Zaman Bakımından Uygulama	96

B.	Yürürlüğü Ertelenen Maddeler	97
C.	Üst Sınırın TÜFE Oranında Belirlenmesine Dair Değişiklik	101
D.	Üst Sınırın %25 Oranında Belirlenmesine Dair Değişiklik.....	105
III.	ESASLARI	109
A.	Kira Sözleşmesi Kurulurken Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	109
B.	Yenilenen Kira Döneminde Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	112
1.	Taraflarca Anlaşma Yapılmış Olması	112
a.	Bir Yıl Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	112
b.	Bir Yıldan Fazla Süreli Kira Sözleşmelerinde	116
2.	Taraflarca Anlaşma Yapılmamış Olması	123
C.	Beş Yıldan Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	125
1.	Genel Olarak.....	125
2.	Kabul Edilen Kıstaslar.....	134
D.	Kira Bedelinin Yabancı Para Olması Halinde Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	140

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASI

I.	GENEL OLARAK	150
II.	HUKUKİ NİTELİĞİ	153
III.	TARAFLARI.....	156
IV.	KONUSU.....	159
V.	SÜRESİ	161
VI.	KARARIN ETKİSİ	162
VII.	GÖREV VE YETKİ	172
	SONUÇ.....	174
	KAYNAKÇA	180

KISALTMALAR

BK : Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu

Bknz. : Bakınız

Ç. : Çeviren

E. : Esas

Ed. : Editör

GKHK : Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

HD : Hukuk Dairesi

HMK : Hukuk Muhakemeleri Kanunu

İBK : İsviçre Borçlar Kanunu

K. : Karar

Md. : Madde

RG. : Resmi gazete

S. : Sayfa

T. : Tarih

TBK : Türk Borçlar Kanunu

TMK : Türk Medeni Kanunu

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

TÜFE : Tüketici Fiyat Endeksi

ÜFE : Üretici Fiyat Endeksi

Vd. : Ve devamı

YHGK: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



Enstitüsü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Dalı : Özel Hukuk
Programı : Özel Hukuk Doktora
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Maya Turgut ÖZ
Tez Türü ve Tarihi : Doktora Tezi- Şubat 2025

ÖZET

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

Merve AKGÜN AKAY

Çalışmamızda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesi konusu ele alınmıştır.

Çalışmamızın konusu dört bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin genel bilgiler verilmiş olup konut ve çatılı işyeri kavramı, hukuki niteliği, şekli ve geçerliliği, süresi, tarafları ve unsurlarına değinilmiştir. İkinci bölümde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kira bedelinin belirlenmesi ele alınmış ve Yargıtay kararları çerçevesinde incelenmiştir. Üçüncü bölümde ise, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra kira bedelinin belirlenmesi konusu detaylıca ihtimallere göre açıklanmıştır. Nihayet dördüncü bölümde kira bedelinin tespiti davası incelenmeye çalışılmıştır.

Tarihsel süreçteki kanuni düzenlemeler, doktrindeki tartışmalar ve Yargıtay içtihatları çerçevesinde konu irdelenmiştir.

Anahtar Sözcükler : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Bedelinin Tespiti Davası

Bilim Kodu : 51001

Institute : Institute of Graduate Studies
Department : Private Law
Program : Private Law Doctorate
Thesis Advisor : Prof. Dr. Maya Turgut ÖZ
Thesis Type and Date: Doctorate Thesis- February 2025

ABSTRACT

DETERMINATION OF RENT IN RESIDENTIAL PREMISES AND ROOFED WORKPLACE RENTALS ACCORDING TO THE TURKISH OBLIGATIONS CODE NO. 6098

Merve AKGÜN AKAY

In our study, the subject of determining rent in residential premises and roofed workplace rentals according to the Turkish Obligations Code No. 6098 is addressed.

The study is structured into four sections. In the first section, general information about residential premises and roofed workplace lease agreements is provided, including the concepts of residential premises and roofed workplace, their legal nature, form and validity, duration, parties, and elements. The second section examines the determination of rent during the period of the Law No. 6570 on Real Estate Rentals, analyzed within the framework of Supreme Court decisions. The third section elaborates on the determination of rent following the enforcement of the Turkish Obligations Code No. 6098, explained in detail based on different scenarios. Finally, the fourth section provides an analysis of lawsuits concerning the determination of rent.

The topic has been scrutinized within the framework of historical legislative regulations, discussions in legal doctrine, and the jurisprudence of the Court of Cassation.

Key Words : Lease contract of residential premises and roofed workplaces, rent, determination of rent, lawsuit for determination of the rent

Science Code : 51001

GİRİŞ

Kira sözleşmeleri, uygulamada en çok karşılaşılan sözleşme türlerinden olup toplumun birçoğu kiraya veren veya kiracı sıfatlarıyla bu sözleşmenin tarafı olarak yer almaktadır. Özellikle temel barınma ihtiyacının karşılanması bakımından konut kiralari ve ticari işletme faaliyetlerinin devamı için işyeri kiralari, hem bireysel hem de toplumsal çıkarlar açısından önem arz etmektedir.

Bu sebeple, 818 Sayılı Borçlar Kanununda adi kira ve hasılat kirasına ilişkin düzenlemeler hüküm altına alınmış iken, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun ile nüfusun ve konut ve işyeri ihtiyacının da artması dikkate alınarak, ekonomik yönden zayıf tarafta olan kiracının korunması bakımından özel olarak gayrimenkul kiralari düzenlenmiştir.

Daha sonra, 01.07.2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesi ile birlikte, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun ve 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlükten kaldırılmış ve böylece, tüm kira ilişkileri açısından Türk Borçlar Kanunun uygulanması kabul edilmiştir. Düzenlemeye göre kira sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanununun ikinci kısmında belirtilen ‘özel borç ilişkileri’nin dördüncü kısmında yer almakta olup ‘genel hükümler’ (md. 299-338), ‘konut ve çatılı işyeri kiralari’ (md. 339-356) ve ‘ürün kirası’ (md. 357-358) şeklinde üçlü bir ayrıma yer verilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari kiraya veren ve kiracı arasında, tarafların farklı beklentileri ve piyasa şartlarındaki değişiklikler sebebiyle, özellikle kira bedeli konusunda birçok uyuşmazlık ortaya çıkmaktadır. Bu uyuşmazlıkların giderilmesi adına, yıllar içerisinde ülkemizde meydana gelen ekonomik ve sosyal şartlardaki dalgalanmalarla birlikte, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Öncelikle, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun ile kira bedelindeki artış oranlarını sınırlandıran hükümler getirilmiş ve zayıf konumda olan kiracı korunmak istenmiştir. Daha sonra Anayasa Mahkemesince sözü geçen hükümler iptal edilmiş; böylece kira

bedelinin belirlenmesinde kanun boşluğu meydana gelmiş ve bu boşluk Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmaya çalışılmıştır. Nihayet 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile, tüm bu süreç göz önüne alınarak kira bedelinin tespitine ilişkin hükümler getirilmiş; ancak olumsuz ekonomik koşullar, enflasyon oranları, taşınmaz değerindeki artışlar sebebiyle taraflar arasında dengenin kurulması bakımından düzenlemeler yapılmaya devam edilmiş ve edilmektedir.

Hukukumuzda kira bedelinin belirlenmesinde kural olarak sözleşme serbestisi ve tarafların özgür iradesine öncelik verilmekte ise de, birtakım sınırlayıcı hükümler kanunda düzenlenmiştir.

Bu nedenle, gerek uygulamada sıkça karşılaşılmaması gerekse de özel düzenlemeler bulunması sebebiyle tezimin konusunu, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesi" oluşturmaktadır.

Belirtilen konunun seçilmesindeki amaç, konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin nasıl belirleneceğinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu md. 344 ve yapılan değişiklikler çerçevesinde irdelenmesidir.

Bu bağlamda; tezimizin ilk bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin genel bilgiler açıklanmaya çalışılmış ve konut ve çatılı işyeri kavramı, hukuki niteliği, şekli ve geçerliliği, süresi, tarafları ve unsurlarına değinilmiştir.

Tezimizin ikinci bölümünde, her ne kadar yürürlükten kaldırılmış olsa da, gerek tarihsel sürecin ortaya konulması gerek Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin düzenlenmesinde önem taşıması ve gerekse de ertelenen hüküm kapsamında kalan kiralar bakımından uygulama yerinin bulunması sebebiyle, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kira bedelinin belirlenmesi, Anayasa Mahkemesi ve Yargıtay içtihatları ile sınırlı olarak incelenmiş; dönemin doktrin tartışmalarına yer verilmemiştir.

Üçüncü bölümde ise, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra kira bedelinin nasıl belirleneceği, yapılan kanuni değişikliklerle birlikte ortaya konulmuştur.

Nihayet son bölümde, kira bedelinin tespiti davası izah edilmeye çalışılmıştır.

Tarihsel süreç, yasal düzenlemeler ve Yargıtay içtihatları göz önüne alınarak ve konut ve çatılı işyeri kiralari ile sınırlı olmak üzere tez konusu değerlendirilmiş olup TBK m.138 çerçevesindeki uyarlama davaları konu dışında bırakılmıştır.



BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

I. GENEL OLARAK

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹'nin dördüncü bölümü "kira sözleşmesi" başlıklı olup birinci ayrımda "genel hükümler", ikinci ayrımda "konut ve çatılı işyeri kiraları"² ve üçüncü ayrımda "ürün kirası" düzenlenmiştir³.

TBK md. 299'da kira sözleşmesi, "kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme" olarak tanımlanmıştır⁴.

¹ RG. 04.02.2011 T. ve 27836 sayı.

² 6570 sayılı yasada yer alan istisnai hükümlerin kısmen değiştirilerek kalıcı ve genel kanun olan Borçlar Kanununun içerisine alınmasının yerinde olmadığı, ekonominin olağanüstü kötü olduğu ve sözleşmeye müdahale edildiği dönemde 6570 sayılı yasanın çıkartıldığı, yıllar içerisinde inşaat sektöründe gelişmeler yaşandığı, ekonomik açıdan güçlü olan kişilerin kiralamayı tercih ettiği, özellikle işyeri kiralarında kiracının daha güçlü konumda olduğu, kiracının zayıf konumunda olduğu gerekçesi ile sözleşme özgürlüğünün kısıtlanmasının isabetsiz olduğu hususlarına ilişkin eleştiri için bkz, **KILIÇOĞLU**, Mustafa, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Rapor, Türkiye Barolar Birliği, Şen Matbaa, Ankara 2008, s.67 vd.

³ Kira sözleşmelerinin olağan ve ürün kira sözleşmesi olarak ikiye; olağan kira sözleşmelerinin ise taşınır, taşınmaz ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri şeklinde üçe ayrılması gerektiği yönündeki görüş için, **BELEN**, Herdem, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı 2013/3, İstanbul 2013, s.108.

⁴ "Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir." şeklindeki ürün kirasını dışarda bırakan adi kira sözleşmesine özgü tanım için, **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Birinci Cilt, Yenilenmiş 10. Bası, Beta Basım, İstanbul 2022, s.371. Taraflardan söz etmeden "bir şeyin kullanılmasının veya kullanımının ve ondan yararlanılmasının belli bir bedel karşılığında başkasına bırakılmasını öngören özel hukuk sözleşmesi" şeklinde tanımlayan görüş, **AKYİĞİT**,

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu md. 248'de⁵ düzenlenen kira sözleşmesinin tanımına, kiracıya bir şeyin kullanılmasının bırakılması yanında ondan yararlanılması da eklenmiştir⁶.

Şüphesiz ki söz konusu tanım, sözleşmenin konusu ister taşınır ister taşınmaz olsun, gerek adi kira sözleşmesi gerekse de kanuni tanımda yer alan 'yararlanma' kavramı sebebiyle kira sözleşmesi çeşidi olan ürün kirası⁷ için geçerlidir⁸. Diğer bir deyişle, Türk Borçlar Kanununda her türlü kirayı kapsayan genel bir tanıma yer verilmiştir⁹. Kanun sistematigi olarak kira sözleşmelerinde ilk ayrımın "adi kira" değil, "genel hükümler" olması sebebiyle, kira sözleşmesinin türlerini dahil edecek biçimde genel bir tanımın düzenlendiği anlaşılmaktadır¹⁰. Madde

Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s.68. Kira sözleşmelerinin "kullandırma borcu doğuran kira sözleşmesi" (kira sözleşmesi) ve "yararlandırma borcu doğuran kira sözleşmesi" (ürün kirası sözleşmesi) şeklinde ikiye ayrılmasının daha uygun olduğu yönünde ve kira sözleşmesinin "kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin, belirli veya belirli olmayan bir süre için bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşme" şeklinde; ürün kirasının "kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin, belirli veya belirli olmayan bir süre için bir şeyden veya haktan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşme" şeklinde tanımlandığı görüş için, **EREN**, Fikret/**YÜCER**, İpek, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 12. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2024, s.313.

⁵ "Adi icar, bir akittir ki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeği iltizam eder." Genel bir tanımlama yapılmamış ve Borçlar Kanununda düzenlenen adi kira sözleşmesi hükümleri, tüm kira sözleşmelerinin temeli sayılmıştır. **ALTAŞ**, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298), Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s.45.

⁶ **İNCEOĞLU**, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s.7.

⁷ TBK md. 357'de ürün kirası, "kiraya verenin kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme" şeklinde tanımlanmıştır.

⁸ **ZEVKİLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borçlar İlişkileri, 22. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2024, s.197; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Bütünüyle Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024, s.275; **AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s.391; **YAVUZ**, Nihat, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2024, s.91; **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.8; **SIRATAŞ**, Burcu, Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Zorunlu Arabuluculuk Uygulamasına Göre Güncellenmiş 2. Baskı Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.18.

⁹ **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s.309; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 19. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2024, s.235. Kanun sistematigi açısından adi kira ve ürün kirasının aynı bölümde düzenlenmesinin bir yararının bulunmadığına ilişkin, **ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI** Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024, s.317.

¹⁰ **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.8; **URAL ÇINAR**, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık,

gerekçesinde de, bütün kira sözleşmelerini kapsar şekilde bir tanımlama yapıldığı belirtilmiştir¹¹.

Diğer taraftan, kanunda yer alan bu tanımla tüm kira türlerinin dahil edilmesi amaçlanmış ise de, bunun karşılanmadığı yönünde doktrinde eleştiriler mevcuttur. Ürün kiralarının konusunun, ürün getiren eşya dışında ürün getiren haklar da olabileceği dikkate alınmadan bir tanım yapıldığı, "eşya (şey)" kavramının içine hakların giremeyeceği, TBK md.357'de yer alan ürün kirası tanımında haklara yer verildiği, bu nedenle genel tanımın ürün kirası bakımından eksik kaldığı¹²; mevcut tanımın işlevsiz ve hatalı olduğu ve dar anlamda bir tanımın yeterli olduğu ve kira sözleşmesi öyle bir borç sözleşmesidir ki, kiralayan bir eşyanın kullanımını "kiracıya bırakmayı, kiracı ise karşılığında kiralayana kira bedeli vermeyi borçlanır." şeklinde tanımlanabileceği belirtilmektedir¹³.

İsviçre Borçlar Kanunu md. 253'te ise kira sözleşmesi "*Kira sözleşmesi ile kiralayan kiracıya bir eşyanın kullanımını bırakmayı, kiracı da kiralayana bunun için kira bedeli ödemeyi yüklenir.*" şeklinde tanımlanmış, TBK'da yer alan ve ürün kirasını da içine alan geniş anlamda kira sözleşmesi tanımı yerine dar anlamda kira sözleşmesi tanımı benimsenmiştir¹⁴.

TBK 299-388 maddeleri arasında yer alan hükümler, bütün kira sözleşmelerine uygulanacak olup bu maddeler TBK 339-356 maddeleri arasındaki hükümlere göre genel nitelikte olduğundan konut ve işyeri kiralarına uygulanması

İstanbul 2014, s.5. Ürün kirası hariç ve adi kiraya özgü bir tanımın "Kira sözleşmesi kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir." şeklinde olabileceği yönünde, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.235; BALCI, Betül, Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024, s.7.

¹¹ KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı- İçtihatlı Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2022, s.67.

¹² URAL ÇINAR, s.5; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s.30; ARAL/AYRANCI, s.317; ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s.17 vd. DAŞLI, Engin, Kira Sözleşmesinin Feshi, 2. Baskı, Platon Yayıncılık, İstanbul 2022, s.107.

¹³ GÜMÜŞ, 2012, s.30.

¹⁴ GÜMÜŞ, 2012, s.30.

bakımından ikincil nitelikte olacaktır¹⁵. Ancak söz konusu kira türüne özgü hükümlere aykırı olmamak koşuluyla kiraya ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı açıktır. Nitekim genel hükümlerde yer alan bazı maddelerde doğrudan konut ve çatılı işyeri kiralalarına atıflar bulunmaktadır¹⁶. Nihayet, burada da uygulanabilecek hüküm bulunmaması halinde, her türlü borç ilişkisi için geçerli olan Borçlar Kanununun Genel Hükümleri (TBK m.1-206) de - sürekli sözleşme niteliği gözetilerek- kira sözleşmelerine uygulanacaktır.

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ UYGULAMA ALANI

A. Genel Olarak

6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10. maddesi ile yürürlükten kaldırılan Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 1. maddesinde; *"Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiratıyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur. Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz."* şeklindeki ifade ile bu kanunun uygulama alanı belirlenmiştir.

6570 sayılı Kanun, taşınmazlar bakımından düzenlenmeye yer vermekle birlikte, tüm taşınmazları kapsam alanına almamış; taşınmazın musakkaf¹⁷ (üzeri örtülü) olması şartı getirmişti. Bu nedenle, öncelikle taşınmazın bu nitelikte olup

¹⁵ KILIÇOĞLU, Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti-Açıklama-Yorum), Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2017, s.1; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.233; BELEN, s.112.

¹⁶ TBK md. 316, 322, 323 gibi. Genel hükümlerde, sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanacak hükümlere yer verilmesi eleştirilmiştir. DAŞLI, s.108.

¹⁷ Musakkaf deyimiyle, "taşınmazın üstünün örtülü olması ve duvarlarının bulunması" kastedilmektedir. TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmesi, Cilt ½, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s.19.

olmadığının tespiti¹⁸ gerekmektedir. Taşınmazın üstünün örtülü olması yeterli olup çatısının bulunması gibi bir şart da bulunmamaktaydı¹⁹. Benzin istasyonu, halı saha, çay bahçeleri gibi kiralananın hem boş alan hem de bina içermesi halinde, gerek doktrin gerekse de Yargıtay içtihatlarında taşınmazın üstün vasfına göre hangi kanunun uygulanacağını tespit edileceği kabul edilmekteydi²⁰. Boş arsa üzerine lunapark kurulması ve çalışanların kalabileceği bir geçici baraka konulması gibi, boş arsanın üzerine sökülüp götürülebilir bir tesis yapılması halinde, taşınmazın niteliğinde bir değişiklik olmayacağından, 6570 sayılı Kanun uygulama alanı bulmamaktaydı²¹. Yine baraka, büfe gibi yerler, taşınmaz üzerinde sabit ve kalıcı bir yapı olmadıklarından kanun kapsamı dışında tutulmaktaydı²².

Köylerde konut ve işyeri sıkıntısının şehirlere nazaran daha az olması, nüfus yoğunluğunun az olması gibi sebeplerle, musakkaf olan taşınmazın "belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlarda bulunması" şartı aranmaktaydı²³.

Diğer taraftan, mabetlerin 6570 sayılı Kanunun uygulama alanı dışında kaldığı da açıkça hüküm altına alınmıştı.

Buna göre, mülga kanun döneminde özetle; nerede bulunduğu önemli olmaksızın taşınır kiralalarında 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri; "belediye

¹⁸ Örneğin, boş bir tarla, yazlık sinema olarak kullanılan arsa gibi üstü örtülü olmayan yerler kanun kapsamı dışı kalmaktaydı. **GÖKYAYLA**, Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s.1207. Doktrinde taşınmazın musakkaf niteliğinin sözleşmenin kurulduğu an itibarıyla değerlendirilmesi gerektiği, daha sonra taşınmazın niteliğinde meydana gelen değişikliğin (boş arsa üzerine atölye inşa edilmesi gibi) uygulanacak hükümleri etkilemeyeceği; ancak sonradan sözleşmeye uygun şekilde ve tarafların ortak rızası ile sabit yapı yapılması halinde yine 6570 sayılı Kanun kapsamında sayılacağı benimsenmekteydi. **GÖKYAYLA**, s.1208-1209.

¹⁹ **GÖKYAYLA**, s.120-1208.

²⁰ **GÖKYAYLA**, s.1210. Yargıtay HGK 12.1.1972 T. 1970/4-88 E. 1972//3 K. sayılı kararında; Kira sözleşmesinin musakkaf olmayan yer için yapılmasının ve özel şartlarda bu yerin küçük bir kısmına çayhane olarak kullanılmak üzere bir servis yeri yapılmasının kararlaştırılması sonrasında, o yerden faydalanmak için zaruri olarak bir yapının yapılmış olmasının, sözleşmenin 6570 sayılı Kanunun 1.maddesi kapsamında sayılmasını gerektirmeyeceği, kullanım şekli ve amacı itibarıyla bütün niteliği musakkaf olmadığı açıklanmıştır. **TUNÇOMAĞ**, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt 2, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul 1977, s.449-450.

²¹ **GÖKYAYLA**, s.1211.

²² **GÖKYAYLA**, s.1213.

²³ **GÖKYAYLA**, s.1239.

teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonları"ndaki üstü örtülü olan taşınmazlara öncelikle 6570 sayılı Kanun hükümleri ve hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanunu hükümleri; belirtilen yerlerde bulunan ancak üstü örtülü olmayan taşınmazlarda Borçlar Kanunu hükümleri; belirtilen yerler dışında bulunan taşınmaz hakkında da üstü örtülü olsun veya olmasın yine Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktaydı²⁴.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesi ile birlikte, 6570 sayılı Kanunda geçen hükümler büyük oranda korunarak 6098 sayılı Kanunun kira sözleşmesi hükümlerinin ikinci ayırımında düzenlenmiş ve bu yasa ile ilk defa "konut ve çatılı işyeri kiralari" kavramı kullanılmıştır²⁵.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinde konut ve işyeri kiralalarının uygulama alanı şu şekilde düzenlenmiştir: *"Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."*

Buna göre, çatılı olsun veya olmasın konut niteliğine sahip yerler ve çatılı olmak koşulu ile işyerleri ve konut ve çatılı işyerleriyle birlikte "kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşya" hakkında söz konusu özel hükümler uygulanacak²⁶; hüküm olmayan hallerde genel hükümler uygulama alanı bulacaktır²⁷.

²⁴ AYDOĞDU/TUNCER, s.219.

²⁵ GÖKYAYLA, s.1204.

²⁶ GÜMÜŞ, s.280; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.509; AYDOĞDU/TUNCER, s.220. Madde gerekçesinde, kiralanın taşınmazın bulunduğu yer açısından bir ayırım yapılmadığı, tüm konut ve çatılı işyeri kiralalarının kapsama alındığı, ayrıca "kullanımı kiracıya bırakılan eşya" hakkında da aynı hükmün uygulanacağı kabul edilmiştir. KIRMIZI, s.359.

²⁷ AYDOĞDU, Murat/TUNCER, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023, s.220.

TBK 339. madde hükmünün emredici nitelikte olduğu, bu nedenle maddede belirtilen unsurların mevcudiyeti halinde sözleşmenin konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olduğunun kabulünün zorunlu olduğu belirtilmektedir²⁸.

B. Niteliği Bakımından

1. Konut Kavramı

Konut, barınma ihtiyacının giderildiği ve kişinin özel yaşamını sürdürmesine imkan tanıyan yerdir²⁹; ancak kişinin bütün ihtiyaçlarının burada karşılanması zorunlu değildir³⁰.

Konutun, kiracının uyku ihtiyacını karşılamada kullanması ve çevresel etkilere karşı minimum bir koruma sağlaması gerekmektedir. Bu şartla, mobilyalı veya mobilyasız, günlük ihtiyaçları karşılayacak bütün eşyalar olsun veya olmasın bir odanın kiralanması halinde konut kiralaması kabul edilir³¹. Mutfağının olmaması, tuvaletinin dışarda olması veya ayıplı olması, konut niteliği bakımından önemli değildir³². Keza kiralanın yerin TMK md. 19 anlamında kiracının ikametgahı olması şart değildir³³. Yine, kiralanın taşınmazın tapulu veya tapusuz olmasının da bir önemi bulunmamaktadır³⁴.

Diğer taraftan, bir yerin konut sayılması, o yerin büyüklüğüne ve belirli özelliklere sahip olmasına bağlı olmamakla birlikte, tek başına mutfak, banyo,

²⁸ İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s.5. Tarafların TBK md. 339 kapsamında olmayan bir kira sözleşmesinin, konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olacağını belirleyemeyecekleri, ancak TBK md. 340 vd. maddelerinin uygulanması hususunda tarafların anlaşabileceği yönünde görüş, İNCEOĞLU, Cilt 2, s.6. Aynı yönde HEKİM, Aylin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s.39.

²⁹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.213. Kişinin süregelen barınma ihtiyacının giderimine hizmet eden kira konusunun konut sayılacağına ilişkin, GÜMÜŞ, s.280.

³⁰ GÖKYAYLA, s.1218.

³¹ GÜMÜŞ, 229.

³² GÖKYAYLA, s.1218.

³³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.595; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.10; GÖKYAYLA, s.1218; AKYİĞİT, s.140.

³⁴ GÜNEL, s.834; TANDOĞAN, s.21; GÖKYAYLA, s.1212; DOĞAN, Murat, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Editör Prof. Dr. M. Turgut ÖZ, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s.278.

kiler, hobi odası, koridor gibi yerler konut değildir³⁵. Yine kamariye, mahzen, garaj veya otopark konut kiralarına dahil değildir³⁶.

6570 sayılı kanunda konutun üstü örtülü olması gerektiği belirtilmiş ise de, 6098 sayılı Kanunda sadece işyeri için 'çatılı' ifadesine yer verilmiştir. Bu ifadenin konut için kullanılmamasının sebebinin, barınma ihtiyacının karşılandığı yerin niteliği gereği örtülü olması gerektiği doktrinde kabul edilmektedir³⁷. Aynı doğrultuda, çatısız bir yerde barınma ve dış etkenlerden korunma imkanının olmayacağı açık olduğundan, maddede kastedilenin "çatılı konut" ifadesi olduğu kanaatindeyiz.

Konutun taşınır niteliğinde olması halinde hangi kapsamda değerlendirileceği tartışmalıdır.

Doktrinde bir görüşe göre, taşınmaz niteliği bulunmasa dahi konut olarak kullanılan ve kolayca sökülüp nakledilebilir olduğundan taşınır yapı özelliği taşıyan yerler için de adı geçen hükmün uygulanması gerektiği belirtilmektedir. Bunun gerekçesi olarak, TBK 339. maddenin ilk fıkrasının ilk cümlesinde taşınır ve taşınmaz ayrımı olmadığı halde, uygulama alanını sınırlayan ikinci cümlesinde taşınmazdan bahsedildiğinden sadece taşınmazlar için uygulama yeri bulacağı düşünülse de, gerek hükmün mehazı olan İsviçre Borçlar Kanununun 253a hükmünde³⁸ bu yolda bir ayrımın bulunmaması gerekse de kiracının taşınır yapılar için de korunması gerektiği ve kanunkoyucunun bilinçli olarak sadece taşınmazlar için uygulama alanı belirleme isteğinin bulunmadığı

³⁵ EREN, s.395.

³⁶ GÜMÜŞ, s.281.

³⁷ AYDOĞDU/TUNCER, s.329; DOĞAN, 2023, s.278; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.213; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.595; YAVUZ, s.629; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.19; GÖKYAYLA, s.1217; YILMAZ, Saadet, Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s.44. AKINCI, Şahin, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 57, Sayı3, 2008, s.39.Çatılı olma koşulu sadece işyerleri için getirilmiş olduğundan, çatılı olsun veya olmasın tüm konut kiralarında uygulanması gerektiğine yönündeki görüş, KILIÇOĞLU, Eleştiriler, s.69. Çatısız yerlerin de konut olabileceğine ilişkin olarak, EREN/YÜCER, s.401.

³⁸ İsviçre Borçlar Kanununun 253a maddesine göre, "Konut kiralarını ve ticari işyeri kiralarını düzenleyen hükümler, bunlarla birlikte kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır." CEYLAN, Ebru (Ç.), İsviçre Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri 1, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı 4, İstanbul 2013, s.215.

ve bunun amaca aykırı olacağı gösterilmektedir³⁹. Aynı yöndeki görüşe göre, konut kavramı için önemli olan üstünün ve etrafının dış etkenlerden koruma sağlayacak biçimde kapalı olmasıdır ve baraka, sürekli bağlı bulunan tekneler, sabit duran karavanlar gibi bu kapsamda olan taşınır bir yapı da konut olarak kabul edilebilecektir ve maddenin ikinci cümlesinde "taşınmaz" ifadesinin geçmesi bu kabule engel değildir⁴⁰.

Yine, mülga Kanun döneminde dahi taşınır yapıları 6570 sayılı yasa kapsamında kabul edilen Yargıtay kararı karşısında, maddenin dar yorumlanamayacağı, TBK md. 339'da taşınır ifadesinin kullanılmamasının konut ve işyeri niteliğindeki taşınırların bu madde kapsamında kalmasını engellemeyeceği açıklanmıştır⁴¹.

Kanun sistematığına bakıldığında, konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü ilk hüküm olan TBK 339/1'de taşınır-taşınmaz ayrımına yer verilmediği, başlığın da "taşınmaz kiralari" değil "konut ve çatılı işyeri kiralari" olduğu da doktrinde ifade edilmektedir⁴².

Aynı yönde, konut ve çatılı işyeri kavramının taşınmaz ile sınırlı olmadığı, bu kira ilişkilerinde TBK 339-356 maddelerinin özel hüküm olarak uygulanması gereği düzenleme yapıldığı, gerekçede geçen "taşınmaz" kavramının yerinde olmadığı, konut ve çatılı işyeri özelliğinin eşya hukuku açısından değil, taşınır veya taşınmaz fark etmeksizin kullanım amacına göre belirlenmesi gerektiği, bu nedenle karavan, tekne, konteyner gibi taşınır yapının veya taşınmazın bütünleyici parçasının bu kapsamda olduğu belirtilmiştir⁴³.

Aksi görüş ise, taşınmaz kavramına bilinçli olarak yer verilmediğinin kabul edilemeyeceği, gerekçede konut ve çatılı işyeri kiralari hükümlerinin 6570 sayılı

³⁹GÖKYAYLA, s.1216. Aynı yönde, YAVUZ, s.630; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.215. TBK md. 339/1 ikinci cümlesinde 'taşınmaz' ifadesine yer verilmesinin, baraka, ev olarak kullanılan konteynir ve hatta tekne gibi taşınırların da konut kirasının konusunu oluşturabilmesini engellemeyeceği yönünde görüş için, GÜMÜŞ, 2012, s.24.

⁴⁰İNCEOĞLU, Cilt 2, s.11-12. Taşınır yapının üzerinde bulunduğu arsanın kullanımının taşınır yapı ile birlikte bırakılması halinde, konteynirin üzerinde bulunan arsa ile birlikte kiralanması gibi, arsayı da kapsar şekilde kira sözleşmesinin konut kirası olarak kabul edileceği benimsenmiştir. İNCEOĞLU, Cilt 2, s.12.

⁴¹YILDIRIM, Ali Fuat, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Gereksinim Sebebiyle Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s.24.

⁴²GÖKYAYLA, s.1214; BALCI, s.7.

⁴³BELEN, s.109.

yasaya tabi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar ile ilgili olduğunun belirtildiği, ayrıca fıkranın ikinci cümlesinde "taşınmazların" ifadesinden konut ve çatılı işyerinin taşınmaz olması gerektiği anlamının çıktığı, ayrıca aksi yorumda, altı ay ve daha kısa süreli kira sözleşmelerine konu taşınır yapılarda da bu hükümlerin uygulanabileceği sonucu çıkacağı, ancak bunun özel düzenlemenin amacına aykırı olduğu açıklanmaktadır⁴⁴. Aynı yöndeki aksi görüş, hükümde geçen konut kavramının, 6570 sayılı Kanun dönemindeki "üstü örtülü taşınmaz" kavramı ile aynı olduğunu, bu bağlamda arz ile sıkı ve ayrılmaz nitelikte olması gerektiğini, bu nedenle baraka, konteynır, karavan ve yat gibi taşınırlar hakkında genel hükümlerin uygulama alanı bulduğunu belirtmektedir⁴⁵.

Kanunun amacı, barınma ihtiyacı sebebiyle konut kiralayan kiracıyı korumaktır. Dolayısıyla, konutun taşınır olması halinde kiracının daha az korunması için bir sebep bulunmamaktadır ve TBK md. 339/1-1.cümlede taşınır-taşınmaz ayrımı yapılmamıştır. Ancak bu durumda madde kapsamı fazlaca genişleyebileceğinden, sabit duran taşınırlarla kapsamın sınırlandırılması daha uygun olacaktır. Zira, bir yerin konut olarak kullanılmasında, özel hayatta bir sürekliliğin mevcudiyeti gereklidir. Ayrıca, 2. cümle ile, altı aydan kısa süreli geçici kullanıma özgülenmiş kiralaların zaten kapsam dışında tutulduğu göz önüne alındığında, altı aydan uzun süre konut olarak kullanma amacıyla bir taşınırın kiralınmasında özel hükümlerinin uygulanmasının yerinde olacağı kanaatini taşımaktayız.

⁴⁴ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.511; **AKYİĞİT**, s.140; **HEKİM**, s.18. Aynı yönde, maddenin ikinci cümlesinde "taşınmazların" ifadesi geçtiğinden taşınır yapılar için uygulanamayacağı görüşü için, **GÜNEL**, s.835; **URAL ÇINAR**, s.13; **DOĞAN**, 2023, s.275.

⁴⁵ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.595; **KURAK**, Necat, Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s.582; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.215; **KILIÇÇIOĞLU**, Mehmet Samet, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s.28. Aynı yönde, konut, toprakla sağlam ve sürekli bağlantısı olan, kişilerin yatmasına, yemek yemesine yarayan ve dışarıya karşı korunaklı, üstü ve yanları kapalı yer olduğundan, kişilerin sürekli olarak yaşayıp barınmalarına ayrılmış yerler olmadığından çadır, karavan veya yataklı vagonun konut sayılamayacağı görüşü için, **EREN**, s.394. Bir çadırın veya birden fazla kişinin kaldığı barakanın kiralınmasında konut kiralalarının uygulanamayacağı yönünde, **GÜMÜŞ**, s.280; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.595. Ayrıntılı açıklamalar için bkz, **ACAR**, Faruk, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin TBK'nın Uygulama Alanı", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023, s.362 vd.

Konut ve çatılı işyeri kavramlarının belirlenmesinde, fiziki şartlar haricinde tarafların iradelerine, amaçlarına, kiralananın hangi amaçla kullanılacağına da bakmak gerekmektedir⁴⁶.

Kiralanın konut veya çatılı işyerinin, "toprağı bağı, üstü örtülü, etrafı dikey ve yatay olarak kapalı" olması gerekmekte olup bu yerin taşınmaz niteliğinde olup olmadığı kira sözleşmesinin kurulduğu tarihe göre belirlenecektir⁴⁷. Zira bunun aksinin kabulü halinde, taşınmazın çevresini tepesini sonradan kapatarak sözleşmeye aykırı davranan kiracının ödüllendirilmesi gibi bir sonuç doğacaktır⁴⁸. Ancak tarafların taşınmaz üzerine örtülü bir yapı yapmaları hususunda anlaşmaları halinde, yapının bittiği tarihten itibaren konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanabilecektir⁴⁹. Bir görüş, sözleşmeye uygun kullanımının ne olduğunu tespit edilmesi gerektiğini ifade ederek bir inşaatın yapılması sözleşmeye uygun kullanım kapsamında değilse kiracının sözleşmeye aykırı davranarak konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin korumasından faydalanamayacağını, kiraya verenin inşaatın yapılmasından haberinin olması ve uzun süre sessiz kalması halinde sözleşmenin zımnen değiştirildiğinin ve konut ve işyeri kirası halinde geldiğinin kabul edilebileceğini; diğer taraftan sözleşmeye uygun kullanım kapsamında ise konut ve çatılı işyeri hükümlerinin, inşaatın tamamlanmasından itibaren değil sözleşmenin kurulmasından itibaren uygulanabileceğini, zira sözleşmenin

⁴⁶ GÖKYAYLA, s.1217.

⁴⁷ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.595; YAVUZ, s.631; GÜMÜŞ, 2012, s.25; GÖKYAYLA, s.1222; YILDIRIM, s.33. Yargıtay HGK 30.03.2005 T. 2005/6-181 E. ve 2005/208 K. sayılı kararında, 6570 sayılı yasa kapsamında olmayan taşınmazla ilgili kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, kiracı kendisine açık bir yetki tanınmadıkça, musakkaf bina yapılsa dahi sözleşmenin niteliğinin değişmeyeceğini ve sözleşmenin 6570 sayılı yasaya değil, genel hükümlere tabi olacağını belirtmiştir. Aynı yönde, Yargıtay 13. HD. 10.10.2005 T. 2005/8551 E. ve 2005/14741 K. sayılı kararı. GÜNAY, Cevdet İlhan, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s.1023.

⁴⁸ YAVUZ, s.631.

⁴⁹ AYDOĞDU/TUNCER, s.216; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.595; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.514. Yargıtay 3. HD. 29.01.1980 T. 1980/509 E. ve 1980/618 K. sayılı kararında; kira sözleşmesinde eski hal yerinin arsası üzerine kiracılar tarafından garaj ve kahvehane yapılacağı, böylece kiralanın musakkaf hale geleceği ve kira süresince sözleşmede belirtilen koşullarla kullanılacağı kararlaştırıldığından, sözleşme koşulları musakkaf hale gelen kiralanın 6570 sayılı Kanuna tabi olduğu belirtilmiştir. YAVUZ, s.631.

hukuki niteliğinin açık veya zımni bir anlaşma olmadan sonradan kendiliğinden değişmeyeceğini belirtmektedir⁵⁰.

2. Çatılı İşyeri Kavramı

İşyeri kavramı "ticari veya sınai nitelikte ekonomik faaliyetlerin ya da mesleki faaliyetlerin yürütüldüğü" veya en azından baskın karakter gösterdiği mekan olarak kabul edilmektedir⁵¹. Diğer bir deyişle, kiracının gelir elde etmek üzere ticari, mesleki ve sınai ekonomik faaliyetlerini gerçekleştirdiği yerdir⁵². Kiralanan yerin ticari faaliyetlerin merkezi olması şart değildir⁵³. Buna göre, büro, atölye, mağaza veya depo bu kapsamdadır⁵⁴.

Kiralamanın kiracının ekonomik ve mesleki faaliyeti ile ilgili olması gerekmektedir⁵⁵. Bir işletme tarafından kirallanmış olsa dahi, mesleğin icrası ile doğrudan bir ilgisinin bulunmaması halinde, örneğin bir şirketin personelinin barınması için lojman binası kiralaması, işyeri kirası sayılmayacaktır⁵⁶. Yine, sadece ev eşyalarının konulması için depo kiralınmasında da aynı durum söz konusudur⁵⁷. Hobi amaçlı olarak vakit geçirmek için yapılan sözleşmeler için de işyeri kirasından bahsedilemeyecektir⁵⁸.

⁵⁰ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.21.

⁵¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.658; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.214; GÖKYAYLA, s.1219.

⁵² AYDOĞDU/KAHVECİ, s.596.

⁵³ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.14.

⁵⁴ GÜMÜŞ, s.281; YAVUZ, s.629.

⁵⁵ GÜMÜŞ, s.281; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.214; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.512; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.14; URAL ÇINAR, s.14; YAVUZ, s.629.

⁵⁶ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.214; GÜNEL, s.836; GÖKYAYLA, s.1220; HEKİM, s.20. Aksi görüşte, kiralanan yerin doğrudan kiracının ekonomik ve mesleki faaliyeti ile ilgili olması hususunda bir zorunluluğun bulunmadığı, dolaylı bir ilginin yeterli olduğu, kiracının sözleşmeyi yapmaktaki amacının çalışanlarının memnun olması ve onların performans artışı ile kar elde etmek olduğu, dolayısıyla özellikle kar elde etme amacına sahip ticaret ortaklıklarının yaptıkları tüm kira sözleşmelerinin işyeri kirası kapsamında olduğu, yine tacirler veya serbest meslek sahipleri için de aynı durumun söz konusu olduğu, bir avukatın müvekkillerinin araçlarını park etmesi için kapalı garaj kiralamasında işyeri kirasının mevcut olduğu, bu halde kullanma amacının sözleşmede açık olması gerektiği kabul edilmektedir. İNCEOĞLU, Cilt 2, s.15. Kanaatimizce, ekonomik ve mesleki faaliyet ile ilgili doğrudan bir ilgi bulunmadığı sürece çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümlerin uygulama yeri bulunmamaktadır; zira burada amaç işyeri faaliyetlerinin devamıdır.

⁵⁷ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.596; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.8; AYDOĞDU/TUNCER, s.330.

⁵⁸ GÜMÜŞ, 2012, s.27.

Konut kiralarda olduğu gibi, işyeri kiralari için de kiralananın taşınır olması halinde maddenin uygulanabilirliği tartışmalıdır. Yargıtay'ın bir kararında⁵⁹, yerleşmiş içtihatlar göre "büfenin basit yapılı, temeli olmayan baraka niteliğinde gayri musakkaf nitelikte yapı olduğu" ve 6570 sayılı yasa kapsamına girmediği belirtilmiştir. Aksi görüş ise, lokanta olarak kullanılmak için kiralanan çadırda olduğu gibi, bir taşınırın da işyeri kirası kapsamında olabileceği belirtilmektedir⁶⁰. Konut kiralardaki görüşümüzle paralel olarak, çatılı işyerinin taşınır olması durumunda da özel hükümler kapsamında değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

İlgili hükümlerin uygulanabilmesi için işyerinin çatılı olması gerekmekte olup çatısı olmayan işyerleri için genel hükümler uygulanacaktır⁶¹. Böylece, işyeri kiralari bakımından mülga kanun dönemindeki "örtülü"lük şartı devam etmektedir⁶².

Kiracının sadece çatılı işyerlerinde değil, çatısız işyerleri bakımından da korunması gerektiği, bir akaryakıt istasyonunda yer alan ve bağımsız olarak kiralanan büfenin konut ve çatılı işyeri hükümlerinden faydalanmasına karşılık, akaryakıt istasyonunun faydalanamamasının çelişki olduğu açıklanmaktadır⁶³.

İşyerinin çatılı olma unsuru, sözleşme yapıldığı tarihte mevcut olmalıdır. Boş bir arsa kiralandıktan sonra, kiracının arsa üzerine çatılı işyeri yapması, sözleşmeyi

⁵⁹ Yargıtay 13 HD. 10.10.2005 T. 2005/8551 E. ve 2005/14741 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 05.02.2025. Bir görüş tarafından, büfenin kendisinin kiralması halinde, çatılı işyeri kapsamında olduğu; boş bir arsaya geçici olarak büfe konulması halinde ise, bir tereddüt olduğu, kira sözleşmesi yapıldığı anki durumun ve büfedeki faaliyetin kira sözleşmesinin hakim vasfını teşkil etmesinin dikkate alınması gerektiği açıklanmaktadır. Yine kiralanan bir çay bahçesinin bulunduğu yerde büfe olması burayı kural olarak çatılı işyeri halinde getirmemektedir. **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.16. Özel hükümlerin taşınmazlar için uygulanması gerektiği yönünde, **DOĞAN**, 2023, s.275.

⁶⁰ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.15.

⁶¹ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.510; **GÜNEL**, s.836; **GÜMÜŞ**, s.281; **GÖKYAYLA**, s.1219; **EREN**, s.395; **URAL ÇINAR**, s.14; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.321; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.330; **KILIÇOĞLU**, Eleştiriler, s.69; **YILDIRIM**, s.28; **REMZİ**, Mehmet/**AYDIN**, Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s.185.

⁶² **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.321. Kanunda "çatılı" ifadesi yerine "üstü örtülü" ifadesinin kullanılmasının daha yerinde olacağı yönünde, **ARAL/AYRANCI**, s.332.

⁶³ **GÖKYAYLA**, s.1221. Aynı yönde, çatısız işyeri kiracılarının kapsam dışı bırakıldığı, oysa onların da korunması gerektiği, işyeri kiralalarının uzun süreli olması gerektiği, bu nedenle çatılı-çatısız işyeri ayrımının olmaması gerektiği belirtilmektedir. **AKINCI**, s.33 vd.

çatılı işyeri kira sözleşmesine dönüştürmeyecektir⁶⁴. Kiracının rızası ile kiraya veren tarafından çatılı işyeri yapılması halinde yapıldığı tarihten sonra çatılı işyeri hükümleri uygulanabilecektir⁶⁵.

Çatı, taşınmazın üstünün örtülü ve az veya çok etrafının duvarlarla çevrili olmasını ifade etmektedir⁶⁶. Buna göre, taşınmazın bir kısmını oto yıkama yeri olarak kullanılmak üzere kiralanması halinde, işyeri kirası olmasına rağmen, çatısı bulunmadığından konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümler uygulanmayacak; bar veya kuaförde yer alan tuvaletin kiralanması durumunda ise çatısı bulunduğundan uygulama yeri bulacaktır⁶⁷.

Bir görüş, işyerinin üstünün örtülü ve etrafının kapalı olması halinde "çatılı işyeri" şartının gerçekleşmiş olacağını, sadece üstünün örtülü olmasının değil, etrafının da kapalı olması gerektiğini, TBK md. 339 ile belediye sınırları içinde yer alma unsuru kaldırıldığından uygulama alanının genişletildiğini ve bunun yanında çatılı olma unsurunun da kaldırılması durumunda tarla gibi arazilerin de kapsama dahil olması gibi tartışmaya açık bir durumun ortaya çıkacağı belirtmektedir. Benzin istasyonlarında yer alan ve faaliyetin yürütüldüğü pompaların bulunduğu yerde bir çatı bulunsa dahi, etrafı kapalı değildir. Yine, baz istasyonları da bu bağlamda çatılı işyeri kapsamında değildir⁶⁸.

Kanaatimizce, bir yerin çatılı işyeri olarak kabulü için etrafının tamamen çevrili olması şart olmayıp işyerinde, konutta olduğu gibi barınma ihtiyacı bulunmadığından ve işin niteliğine göre tamamen kapalı olması uygun olmayabileceğinden üstünün örtülü olması yeterlidir.

Çay bahçesi, akaryakıt istasyonu, halı saha, dinlenme tesisleri gibi hem üstü örtülü hem de üstü açık kısmının bulunduğu yerler için genel hükümlerin mi yoksa konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin mi uygulanacağını

⁶⁴ **YILDIRIM**, s.32; **KILIÇOĞLU**, Ahmet Mithat, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Genişletilmiş 6. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2024, s.281.

⁶⁵ **KILIÇOĞLU**, s.281. Arsa niteliğinde bir yer kiraya verildikten sonra üzerine çatılı işyeri yapılması halinde, kira sözleşmesinde buna ilişkin hüküm olmasa dahi, tahsis amacından çatılı işyerinin sözleşme kapsamında değerlendirileceği anlaşıyor ve bu tahsis amacı ekonomik ve mesleki faaliyete ilişkin ise, çatılı işyeri hükümleri uygulanacaktır. **KILIÇÇIOĞLU**, s.30.

⁶⁶ **AKINCI**, s.39; **TANDOĞAN**, s.19; **AKYİĞİT**, s.141.

⁶⁷ **GÜMÜŞ**, s.281.

⁶⁸ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.19-20.

tespitinde taşınmazın baskın niteliğine bakılarak karar verilmesi gerekmektedir. Çay bahçesi gibi baskın niteliği üstü açık olması olan taşınmazlarda genel hükümlerin, dinlenme tesisi gibi baskın niteliği üstünün kapalı olması olan taşınmazlarda ise konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin uygulanması gerekmektedir⁶⁹. Yargıtay bir kararında, 858 m² açık halı saha ve 127 m² kapalı hizmet binası bulunan açık halı sahayı üstü açık işyeri olarak kabul ederek konut ve işyeri kiralarına özgü hükümlerin uygulanamayacağı belirtilmiştir⁷⁰. Yine şehirlerarası yollar üzerinde bulunan oteller ve lokantalar büyük alanlı otoparklar içermektedir ki burada asıl amaç otel veya lokanta işletmektir ve bu nedenle çatılı işyeri olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Bir yerin baskın özelliğinin değerlendirilmesi yapılırken, arsa üzerinde, niteliğinde bir değişme ve azalma olmadan kolayca sökülüp taşınamayan sabit yapı bulunup bulunmadığına ve de arsa üzerindeki yapının hakim unsuruna bakılması birlikte gerekmektedir. Bahçeli bir evin kiralanması ve bahçenin binadan fazla yer kaplaması halinde, konut ve işyeri kiraları korumasından faydalanmasına karşılık, bir arsanın kiralanması ve bu arsadan faydalanmak için birtakım çatılı yapılar inşa edilmesi halinde bu korumadan faydalanamayacaktır. Arsa ve binadan aynı oranda yararlanma halinde çatılı sayılması ve tereddüt halinde kiracı lehine değerlendirilme yapılması gerektiği benimsenmektedir⁷¹.

Bağımsız bölüm kiralanmasının söz konusu olmadığı ve ortak alanlarda bir yer tahsisi şeklinde gerçekleştirilen alışveriş merkezlerinde bulunan stant kiralamaları ile ilgili olarak ise, alışveriş merkezinin üstünün kapalı olmasının işyeri kiraları hükümlerinin uygulanmasını gerektirmediği, sınırları belli olmayan ve etrafı da kapalı olmayan stantların bu kapsamda olmadığı kabul edilmektedir⁷². Standın etrafının kapalı olması, kepenklerinin bulunması durumunda, şayet bu yerin kendisi kiralanmış ise, bu durumda çatılı işyerinden bahsedilebileceği; diğer taraftan boş bir alana geçici olarak stant yerleştirilmiş

⁶⁹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.212, dipnot 59; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.596.

⁷⁰ Yargıtay 3. HD. 18.09.2008 T. 2008/12844 E. ve 2008/15010 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 17.05.2020.

⁷¹ AKINCI, s.39-40.

⁷² GÜMÜŞ, 2012, s.26, dipnot 36.

ise bu durumda tereddütle yaklaşmak gerekeceği belirtilmektedir⁷³. Diğer bir görüş ise, alışveriş merkezlerinin koridorlarında, merdiven altlarında ve bunun gibi yerlerdeki çatılı işyeri şartının gerçekleştiğini, ana yapı duvarlarının olduğunu ve üstünün örtülü ve çatısının bulunduğunu, aksi kabulün kanunun amacına ve aykırı olduğunu açıklamıştır⁷⁴.

Hakim Türk Hukukunu re'sen uygulayacağından, tarafların kiralanın taşınmazın arsa veya çatılı işyeri olduğuna ilişkin kabullerinden bağımsız olarak ve gereğinde bilirkişi marifetiyle keşif yapılarak üstün nitelik tespit edilecek ve bu tespit yapılırken de kullanım amacına bakılacaktır⁷⁵.

Ayrıca hem konut hem de işyeri olarak kullanılan taşınmazlarda da ağır basan kullanım amacına göre değerlendirme yapılacaktır⁷⁶. Kiracının konut olarak bir daireyi kiralaması, ancak bir odasını işyeri olarak kullanması halinde, bir çatılı işyeri kirasının varlığı kabul edilmeyecektir⁷⁷. Her ne kadar bu ayrımın TBK md. 339 kapsamından bir önemi yokmuş gibi gözükse de, bir ara özel kanunla bir süre için uygulanması ertelenen hükümlerde olduğu gibi, konut ve işyeri kirası ayrımının yapıldığı düzenlemeler bakımından önem arz etmektedir⁷⁸.

Dernek, vakıf veya dini, politik, ekonomik, sanatsal amaçlı bir birliğin faaliyetlerini gerçekleştirmek için kira sözleşmesi akdetmesi halinde de dernek veya birliğin amacı ile kullanım arasında bağlılık mevcut olduğu ölçüde işyeri kirası olarak kabul edilmektedir⁷⁹.

⁷³ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.23.

⁷⁴ YILDIRIM, s.35.

⁷⁵ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.513. Taşınmazın vasfının bilirkişilerce incelenmesi gerektiğine ilişkin olarak, Yargıtay 3. HD. 03.06.2010 T. 2010/5463 E. ve 2010/9787 K. sayılı karar, RUHİ, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, 1. Cilt, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011, s.765.

⁷⁶ EREN/YÜCER, s.402; DOĞAN, 2023, s.279; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214; GÜMÜŞ, 2012, s.27; EREN, s.396.

⁷⁷ GÜMÜŞ, 2012, s.27.

⁷⁸ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.17.

⁷⁹ GÜMÜŞ, s.282; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.17; GÖKYAYLA, s.1220.

Tartışmalı olan diğer bir husus, konut ve çatılı işyerinin hem kullanılmasının hem de yararlanılmasının kiracıya bırakılması⁸⁰, diğer bir deyişle konut ve çatılı işyerine ilişkin bir ürün kirası sözleşmesi yapılması halinde, hangi hükümlerin uygulanacağıdır.

Yargıtay bazı kararlarında 6570 sayılı yasa döneminde, bu kanun kapsamına giren taşınmaz kiralarda adi kira - hasılat kirası ayırımı yapılmadığından, örtülü olup "belediye sınırları içinde veya iskele, liman ve istasyonlarda bulunan taşınmazlarla ilgili" hasılat kiralarda da 6570 sayılı yasanın uygulanacağını belirtmiştir⁸¹. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise, *"Konusu sadece taşınmaz kiralari ile sınırlı bulunmayan hasılat kirası sözleşmesi ile ilgili uyuşmazlıklara sınırlı bir uygulama alanı bulunan ve amacı dar gelirli kiracıları korumak olan 6570 sayılı yasa hükümleri değil, Borçlar Kanunu'nun hasılat kirasına ilişkin hükümlerinin uygulanması gerekir."* şeklinde karar vermiştir⁸².

Doktrinde bir görüşe göre, çatılı işyeri kirasının, ürün kirasına konu olması halinde ürün kirasına ilişkin TBK md. 357 ve devamındaki özel hükümlerin uygulanması gerektiği kabul edilmektedir⁸³. Bunun gerekçesi olarak, kanunda ürün kirasının ayrı bir ayırım olarak düzenlendiği ve TBK md. 358'de yer alan "ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmayan hallerde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı" hükmü dikkate alındığında, konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü hükümlerin uygulanmayacağı açıklanmaktadır⁸⁴.

Aksi yöndeki görüşe göre ise, TBK md. 339 vd. maddelerinin uygulama alanı konut ve çatılı işyeri olduğundan ve başkaca bir şart da öngörülmediğinden, bu koşulları taşıyan ve ürün kirasına konu olan taşınmazlar için de TBK md. 339

⁸⁰ Konutun yapısı gereği ürün kirasına konu olamayacağı, işletilmek üzere kiraya verilen kuaför salonunda kira bedeli olarak cirodan bir oran belirlenmesi gibi kullanma ve semerelerinden yararlanma amacıyla "çatılı işyeri ürün kirası"nın söz konusu olabileceği yönünde, **BELEN**, s.111.

⁸¹ Yargıtay 6. HD. 22.09.1997 T. 1997/6475 E. ve 1997/6743 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 09.06.2020.

⁸² YHGK 14.04.2004 T. 2004/11-222 E. ve 2004/222 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 09.06.2020.

⁸³ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.596; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.515; **BELEN**, s.112; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.330. Aynı yönde ve asıl özelliğin ürün kirası olduğu gerekçesi ile, **AKYİĞİT**, s.160.

⁸⁴ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.515; **KURAK**, s.1097.

vd.nın uygulanması gerektiği belirtilmektedir⁸⁵. Aynı yönde görüşlere göre, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği, ürün kirası ile bir işyerini kiralayan kiracının daha az korunmaya muhtaç olduğunun kabul edilemeyeceği⁸⁶; konut ve çatılı işyeri kiraları da özel nitelikte olduğundan, ürün kirasında da öncelikli olarak uygulanması gerektiği⁸⁷ açıklanmaktadır. Ayrıca ürün kirası ve konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerinin, kiracının korunması amacı gözetilerek birlikte uygulanması gerekeceği de ifade edilmektedir⁸⁸.

Diğer taraftan, çatılı işyeri ürün kirasına konu hallerde, ürün kirasını düzenleyen TBK 357-378 maddelerinde özel düzenleme yer almaması durumunda ise, bu defa genel hükümlerinin mi yoksa konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin mi uygulanacağı sorunu gündeme gelmektedir. Zira, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler de ürün kirasına ilişkin hükümler de özel niteliktedir ve TBK md. 358'de, "ürün kirasına ilişkin özel hükümler bulunmadığı takdirde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı" hüküm altına alınmıştır.

Doktrinde, TBK md. 358 gereğince kiraya ilişkin genel hükümlerin uygulanması gerektiği benimsenmiştir⁸⁹. Bu görüş, ürün kirasına ilişkin hükümlerin, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerden daha özel nitelikte olduğunu, TBK md. 358'de hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlere atıf yapıldığını, bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin uygulanmayacağını belirtmiştir⁹⁰. Kanun sistematığına bakıldığında, genel hükümlerden sonra konut ve çatılı işyeri kiralarının ve ürün kiralarının düzenlendiği ve TBK md. 358'de yer alan açık hüküm göz önüne alındığında kanaatimizce, özel hüküm bulunmaması halinde kiraya ilişkin genel hükümlerin uygulanması yerinde olacaktır.

⁸⁵ YAVUZ, s.634. HEKİM, s.26.

⁸⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.220.

⁸⁷ ALTAŞ, 2009, s.72.

⁸⁸ BELEN, s.112.

⁸⁹ GÜMÜŞ, 2012, s.5.

⁹⁰ YILDIRIM, s.44; DAŞLI, s.130.

C. Yer Bakımından

6570 sayılı Kanun döneminde düzenlenen konut ve işyerinin "belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlarda" bulunmasına ilişkin yer bakımından sınırlamaya TBK'da yer verilmediğinden, konut ve işyerlerinin bulundukları yere bakılmaksızın ilgili hükümler uygulanacaktır⁹¹. Böylece belediyesi olmayan ve iskele, liman ve istasyon bulunmayan bir köydeki evin kiralanmasında artık özel hükümler uygulanabilecektir⁹².

Her ne kadar köylerde bulunan konut ve çatılı işyerlerinin uygulama alanı kapsamı içine alınmasının sebebi gerekçede bildirilmemiş ise de⁹³, bu düzenleme ile konut ve işyeri kiralari açısından eşitlik sağlanmış ve iskele, liman ve istasyon kavramlarına ilişkin tartışmalar da son bulmuştur⁹⁴. Diğer bir deyişle, her türlü konut ve çatılı işyeri kiralalarında, bunların büyüklüğü, özelliği veya lüks olmasına bakılmaksızın, TBK özel hükümler uygulanacaktır⁹⁵.

D. Süre Bakımından

TBK md. 339/1-2. cümlede, "niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları" halinde konut ve çatılı

⁹¹ YAVUZ, s.634; KILIÇOĞLU, Eleştiriler, s.69; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.216; GÖKYAYLA, s.1241; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.509; AKYİĞİT, s.143; KILIÇOĞLU, s.424; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.320; İNCEOĞLU, Cilt 2, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s.8. RUHİ, s.706; İNCEOĞLU, M. Murat, "Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2012, s.247; GÜNEL, Mustafa Cahit, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiraların Uygulanacak Hukuk (TBK M.339/f.II), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 72, Sayı 1, 2014, s.832; DOĞAN, Murat, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011, s.507.

⁹² GÜMÜŞ, 2012, s.22; RUHİ, s.706; YILMAZ, s.44; KILIÇCIOĞLU, s.41.

⁹³ Bu yönüyle eleştirilmektedir. GÖKYAYLA, s.1241.

⁹⁴ YAVUZ, s.628.

⁹⁵ İsviçre Borçlar Kanununda, lüks nitelikte olan mutfak hariç altı veya daha fazla odası olan konutlar ve müstakil evler, kiracının korunma ihtiyacı olmadığı gerekçesi ile, konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulama alanı dışında bırakılmıştır. GÖKYAYLA, s.1215. İBK 253b/2 maddesinde, altı odalı veya daha fazla odaya sahip aile konutlarında ve taşınmaz kiralalarında bu hükümler uygulanmayacağı belirtilmiştir. CEYLAN, s.215.

işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümlerin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bu nedenle bu durumda, genel hükümler uygulama yeri bulacaktır⁹⁶.

Bu kapsama tatil amaçlı kiralanan yazlık, pansiyon veya devre mülk gibi taşınmazlar girmektedir⁹⁷. Tatil amaçlı kiralanan taşınmazlar dışında, panayır veya fuar yerleri için kiralananmış büro ve stantlar, mevsimlik ürünlerin satılması için kiralanan dükkanlar da "geçici kullanıma özgülenmiş" taşınmazlardır⁹⁸.

TBK ile getirilen bu yeni düzenleme ile sezonluk kiralarda, sezon sona ermesine rağmen kiracının kiralananı terk etmemesi sebebiyle kiraya verenin yaşadığı zorluklar ortadan kalkmış⁹⁹ ve bu haller dışında kiraya verenlerin 6 aydan kısa süreli sözleşme yaparak, ilgili hükümlerin uygulanmasının önüne geçmesi engellenmiştir¹⁰⁰

Ancak, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın, belirsiz veya altı aydan fazla süreli kira sözleşmesi ile kiralınması halinde, özel hükümlerin uygulanması için bir engel bulunmamaktadır¹⁰¹. Yazlık bir ev ile ilgili olarak 1 yıl süreli kira sözleşmesi yapılması durumunda, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanacaktır¹⁰². Yine, geçici kullanıma özgülenmemiş altı aydan kısa süreli sözleşmeler için de konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler

⁹⁶ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.321. Söz konusu düzenleme ile, adeta yeni bir kira türü belirlendiğine ilişkin, **ŞENYÜZ**, Doğan, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, 10. Baskı, Ekin Basım, Bursa 2021, s.350.

⁹⁷ **GÜMÜŞ**, s.284; **YAVUZ**, s.634; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.659; **RUHİ**, s.706; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.29. Bu değişikliğin son derece yerinde olduğuna ilişkin açıklamalar için bkznz, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.217. İBK 253a/2 maddesinde, en fazla üç aya kadar akdedilen kira sözleşmeleri istisna tutulmuştur. TBKdaki geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramının geniş ve belirsiz olduğu, yurtdışından gelen bir öğrencinin 5 aylık burs süresi kadar imzaladığı konut kirası sözleşmesine bu hükümlerin uygulanmamasının isabetsiz olduğu, uygulamada geçici kullanımın belirlenmesinde sakıncalar ortaya çıkartabileceğinden dar yorumlanması gerektiği görüşü için, **GÜMÜŞ**, 2012, s.29.

⁹⁸ **YAVUZ**, s.635.

⁹⁹ **YAVUZ**, s.628.

¹⁰⁰ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.32

¹⁰¹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.659; **GÜMÜŞ**, s.284; **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.217; **YAVUZ**, s.635; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.515; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.30; **GÖKYAYLA**, s.1224; **AKYİĞİT**, s.142.

¹⁰² **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.31.

uygulama alanı bulacaktır¹⁰³. Örneğin, bir muhasebe bürosunun altı aydan kısa bir süre ile kiralanması gibi¹⁰⁴.

Diğer bir deyişle, kira sözleşmesinin süresinin altı aydan kısa ve de sözleşmenin niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olması şeklinde iki şartın varlığı halinde konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümler uygulanmayacaktır¹⁰⁵.

Geçici kullanım kriterinin tespiti için, kiralanan taşınmazın niteliğinin, tarafların sözleşmeden bekledikleri menfaatin ve kiraya verenin özgüleme amacının dikkate alınması gerekmektedir¹⁰⁶. Şehir merkezindeki bir konutun apart otel olarak kullanılması halinde geçici kullanım şartının gerçekleşmiş olduğu veya yazlık bir yerde bulunan taşınmazın sürekli olarak kullanılması halinde konut kirasının varlığı kabul edilmektedir¹⁰⁷. Diğer bir deyişle, geçici kullanımın tespiti yapılırken tarafların sözleşme ile ortaya koydukları amaçla birlikte kiraya verenin taşınmazı özgüleme amacının ön planda olduğu benimsenmektedir. Yazlık bir yerde kiraya verenin geçici kullanıma özgülediği bir taşınmazın işyeri olarak kiralanması ve sözleşmenin 6 aydan kısa süreli olması durumunda, çatılı işyeri hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır¹⁰⁸.

İlgili maddede yalnızca taşınmaz kiralarından bahsedilmesi doktrinde eleştirilmektedir ve bizim de katıldığımız görüşe göre "niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar" ibaresinin hatalı olduğu, zira üç aylık betonarme yazlık kirasına TBK 339 vd. uygulanmamasına karşılık, üç aylık

¹⁰³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.218; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.32; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.516; AKYİĞİT, s.142.

¹⁰⁴ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.516.

¹⁰⁵ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.32; GÖKYAYLA, s.1222; YAVUZ, s.635; AYDOĞDU/TUNCER, s.216; AKYİĞİT, s.142. Altı aydan kısa süreli olarak yazlık konutun kiralanması ve daha sonra bu sürenin taraflarca uzatılması ve toplam sürenin 6 ayı geçmesi halinde konut kirasının olduğu kabul edilmelidir. Bu durumda kiraya verenin tahliye talebi gündeme gelirse, TBK md. 327 gereği taraflar açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürmeleri halinde sözleşme belirsiz süreliye dönüşeceği, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 6. ayın sonuna kadar sözleşmeyi feshetmesi gerekmektedir. Bu bildirimde bulunmazsa, konut ve çatılı işyeri kiralarına tabi olacaktır. İNCEOĞLU, Cilt 2, s.33.

¹⁰⁶ GÖKYAYLA, s.1223; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.31. Geçici kullanım kriterinin tespitinde, sadece kiracının iradesinin esas alınmasının hükmün uygulama alanının fazlaca genişleteceği, taşınmazın niteliğinin geçici kullanıma uygun olmasının ve kiracının iradesinin birlikte değerlendirilmesinin ise bu defa hükmün uygulama alanını daraltacağı, bu nedenle iki farklı açıdan da değerlendirme yapılması gerektiği belirtilmektedir. HEKİM, s.37. Diğer bir görüşe göre taraf iradesine değil, kullanım amacına bakılması gerekmektedir. AKYİĞİT, s.142.

¹⁰⁷ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.31. Aynı yönde GÖKYAYLA, s.1223.

¹⁰⁸ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.32. Aynı yönde GÖKYAYLA, s.1223.

konut kirası niteliğinde taşınır yapı kirasına söz konusu hükümlerin uygulanması arasında çelişki olduğu ve bu nedenle maddenin "taşınmaz veya taşınır" olarak anlaşılması gerektiği belirtilmektedir¹⁰⁹. Aksi görüşe göre, genel gerekçe ile birlikte değerlendirildiğinde, "taşınmaz" ifadesi ile, konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin, taşınmaz yapılarla sınırlı uygulama alanı olduğunun vurgulandığı, aksi halde istisnai hükme taşınırın dahil edilmemesinin kabul edilemeyeceği ve geniş yorum ile ve kanunkoyucunun iradesini aşar şekilde taşınırın madde kapsamında değerlendirilmesinin yerinde olmadığı benimsenmiştir¹¹⁰.

Madde hükmünde "altı ay ve daha kısa süreli kira sözleşmeleri" ifadesi ile belirli süreli kira sözleşmelerinin esas alındığı anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde bu maddenin uygulanabilirliği tartışmalıdır. Bir görüş, belirsiz süreli sözleşmelerde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacağını, geçici kullanıma özgülenme ile sözleşmenin belirsiz süreli kullanıma özgülenmesinin birbiriyle bağdaşmadığını ifade etmektedir¹¹¹. Diğer bir görüş ise, bu hususta bir ayırım yapılması gerektiğini, "niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş" taşınmazla ilgili belirsiz süreli kira sözleşmesi fesih dönemi sonu olan altı ay sonrası için sona erdirilmek istenirse TBK md. 329 gerekleri yerine getirilerek sözleşmenin feshedilebileceğini ve bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin uygulanmayacağını; ancak bu sözleşmenin altı aydan uzun süre devam etmesi halinde söz konusu hükümlerin uygulanmasının mümkün olduğunu belirtmektedir¹¹².

¹⁰⁹ GÜMÜŞ, 2012, s.29; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.30. Aynı yönde, gerek İsviçre Borçlar Kanununda kabul edilmeyen bir ayırımın olması, gerekse aynı fıkranın ilk cümlesinde mevcut olmayan sınırlandırmanın, ikinci cümlede yer almasının doğru olmadığı sebeple hükmün taşınır için de uygulanması gerektiği belirtilmektedir. GÖKYAYLA, s.1225.

¹¹⁰ HEKİM, s.35; ÖZKANOGU, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2023, s.37.

¹¹¹ GÖKYAYLA, s.1224; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.34; GÜMÜŞ, 2012, s.29; AKYİĞİT, s.142. Geçici kullanıma özgülenmiş dahi olsa belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulanacağına ilişkin, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.659.

¹¹² ÖZDOĞAN/OYMAK, s.516.

Gerçekten, madde hükmü son derece açık biçimde sözleşmenin 6 ay ve daha kısa süreli olmasını aradığından, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin kapsam dışında bırakıldığı görülmektedir.

E. Özel Haller

a. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptığı Sözleşmeler

TBK md. 339 son cümlede, "kamu kurum ve kuruluşlarının¹¹³ hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine", konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanacağı açıkça belirtilmiştir. Böylece TBK'nın yürürlüğü ile birlikte kamu kurum ve kuruluşlar, kira bedelinin belirlenmesi hususunda diğer kişilerle eşit konumda olacaklardır¹¹⁴.

Örneğin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesinin varlığı halinde, TBK md. 339-356 hükümleri uygulanacaktır¹¹⁵.

Maddede "bütün kira sözleşmeleri" ifadesi geçse de, bu ifadeden kanun sistematığına göre elbette konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin anlaşılması gerektiği kabul edilmektedir¹¹⁶.

Kamu kurum ve kuruluşunun, kira sözleşmesinin hangi tarafı olduğunun (kiracı veya kiraya veren) bir önemi bulunmamaktadır¹¹⁷.

Doktrinde, hüküm lafzının çok geniş olduğu ve kamu kurum ve kuruluşlarının özel hukuk ilkeleri çerçevesinde yaptıkları sözleşmeler olarak anlaşılması, özel kanun hükümlerinin ve özellikle Devlet İhale Kanunun emredici ve kamu

¹¹³ Vakıf özel hukuk tüzel kişisi olduğu için, kira ilişkisi bakımından Vakıflar Kanununa veya 2886 sayılı Yasaya da tabi olmadığı, bu nedenle kira tespit davasının görülmesi gerektiği belirtilmiştir. **BERBEROĞLU YENİPİNAR**, Filiz, Örnek İçtihatlarla Kira Davaları, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s.581.

¹¹⁴ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.408.

¹¹⁵ **GÜMÜŞ**, 2012, s.27. Ayrıntılı açıklamalar için bkz, **GÜNEL**, s.838 vd.

¹¹⁶ **BURCUOĞLU**, Haluk, Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile- Kira- Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri ve Karar ve İlam Harcı, Kesin Kararlar Bakımından da Yasa Yolu Açılması), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019, s.114 vd.; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.29; **HEKİM**, s.30; **AKYİĞİT**, s.143; **KILIÇCIOĞLU**, s.44; **GÖKYAYLA**, s.1230; **AYDEMİR**, s.214; **GÜNEL**, s.833; **DOĞAN**, 2023, s.283.

¹¹⁷ **GÜNEL**, s.833; **AKYİĞİT**, s.143; **GÖKYAYLA**, s.1230; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, 2014, s.54.

düzenine ilişkin özel hükümlerinin öncelikli olarak uygulanması, bu nedenle "özel kurallar saklı kalmak kaydıyla" ibaresinin eklenmesi gerektiği belirtilmiştir¹¹⁸.

Bu görüş doktrinde eleştirilmiş ve maddede geçen "bütün kira sözleşmelerine" ifadesi ile kiraya verenin kamu kurum ve kuruluşu olduğu konut ve çatılı işyerlerinin kastedildiği, "hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun" ifadesi ile de kamu kurum ve kuruluşlarının tabi oldukları yasalar gereği (ihale usulü de dahil olmak üzere) kira sözleşmesi yaparken uymak zorunda oldukları usul ve esasların anlaşılması gerektiği, böylece kamu kurum ve kuruluşlarının ayrıcalıklı konumlarının kaldırılmasının amaçlandığı, yeni kuralın önceki kuralı bertaraf edeceği belirtilmiştir¹¹⁹.

Aynı yöndeki görüş tarafından, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesinde kira sözleşmesi ile ilgili düzenlemeler yer almakta ise de, konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü hükümlerin özel hüküm olması, 75. maddenin özel hüküm olduğu kabul edilse dahi, kanunun amacına bakmak gerekeceği ve TBK md.339 hükmündeki "hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun" ifadesinden

¹¹⁸ **AYDOĞDU**, Murat, "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Akdettiği Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri", İzmir Barosu Dergisi, Cilt 79, Sayı 2, 2014, s.142; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.220, 328. 2886 sayılı yasaya tabi olunması halinde kira tespit davası açılmayacağı; ancak sözleşmenin 1 yıldan uzun süreli olması halinde TBK hükümlerinin uygulanacağı yönünde, **KANIK**, Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024, s.910.

Yargıtay 6. HD. 19.10.2016 T. 2016/6434 E. 2016/6024 K. sayılı kararında, kiralananın ihale ile verilmiş olması sebebiyle 2886 sayılı yasanın 75.maddesi gereğince sözleşmenin süresinin sonunda kira ilişkisinin sona ereceği, süre bitimi ile fuzuli işgalci sayılacağı, TBK md. 339/2'nin uygulama yeri olmadığı belirtilmiştir. **BERBEROĞLU YENİPINAR**, s.546. Aynı yönde Yargıtay 3. HD. 2017/2378 E. 2017/12783 K. sayılı karar, **ÖZKANOĞLU**, s.40. **CERAN**, Mithat, Kira Sözleşmeleri, 5. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2024, s.1043; **KURAK**, s.1100. Yargıtay 6. HD. 09.10.2013 T. 2013/2460 E. ve 2013/13744 K. sayılı kararında verdiği Devlet İhale mevzuatına göre kiralanan taşınmaza ilişkin kira ilişkisi dolunca kiracının fuzuli işgalci sayılacağına yönündeki kararının doğru olmadığı doktrinde belirtilmektedir. www.kazanci.com, 05.02.2025. Kanun düzenlemesi karşısında Yargıtay'ın eski uygulamaya devam etmesinin kanuna aykırı olduğuna ilişkin, **YENİOCAK**, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s.142.

¹¹⁹ **BURCUOĞLU**, 2019, s.114 vd.. İhale yoluyla veya kurumun kendi yetkili organlarında pazarlık vs. yoluyla yapılmış olsun, fark etmeksizin TBK hükümlerinin uygulanacağına ilişkin, **AKYİĞİT**, s.143; **GÖKYAYLA**, s.1230; **GÜMÜŞ**, s.283.

kanunkoyucunun başka bir özel düzenlemeyi kabul etmediği ve TBK md. 339 vd. hükümlerinin uygulama yeri bulacağı açıklanmıştır¹²⁰.

Aynı yönde, TBK md. 339 vd. maddelerinin özel ve istisnai düzenlemeler içerdiği, sonraki kanun hükmünün öncekini kaldıracağı, bu nedenle TBK hükümlerinin uygulanması gerektiği benimsenmiştir¹²¹.

Kanaatimizce, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralarında, TBK özel hükümleri uygulama yeri bulacaktır. Gerek maddede geçen ve özellikle vurgu yapılan "hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun" ifadesi, gerekse de sonraki tarihli yasanın uygulanması gerekliliği dikkate alınmalıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının kendi çalışanlarına tahsis ettiği lojmanlardan kira bedeli alması durumunda ise, mülga Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay kararlarında, çalışanlara özgülenen konutların kamu malı olduğu ve tahliye yönünden tabi oldukları 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu'nun uygulanması gerektiği belirtilmekteydi¹²². TBK md. 339'da her ne kadar kamu kurum ve kuruluşları bu kapsama alındıysa da kamu kurum ve kuruluşlarına ait lojmanlarda tahliye ile ilgili öncelikle TBK 350 vd. maddelerinin değil 2946 sayılı Kanunun 8. maddesinin, diğer yönlerden ise TBK hükümlerinin uygulanması gerektiği kabul edilmektedir¹²³. Aynı yönde kamu kurum ve kuruluşlarının "hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun" yaptıkları kira sözleşmelerine TBK özel hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmekle birlikte, diğer özel kanunlarda yer alan hükümlerin de dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir¹²⁴. Diğer taraftan doktrinde kamu kurum ve kuruluşlarının

¹²⁰ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.28; **KILIÇCIOĞLU**, s.44; **ÖZDOĞAN**, Mustafa/**OYMAK**, Tuba, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı Ve Uygulama Alanı", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 88, Sayı 2, İstanbul 2014, s.55. Aynı yönde, kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı sözleşmelerin TBK md. 339 vd.na tabi olduğu yönünde görüş, **ÖZKANOĞLU**, s.40.

¹²¹ **HEKİM**, s.31; **KILIÇCIOĞLU**, s.45.

¹²² **AYDOĞDU/TUNCER**, s.221; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.401. 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu md. 8'de "Konutlar, 7 nci maddede belirtilen süreler sonunda boşaltılmaz ise, tahsise yetkili makam tarafından ilgili mülki veya askeri makamlara başvurulur. Bu başvuru üzerine konut başka bir bildirimle gerek kalmaksızın, kolluk kuvveti kullanılarak bir hafta içinde zorla boşaltılır. Zorla boşalttırmaya karşı, idareye ve yargı mercilerine yapılacak başvuru boşalttırma işleminin icra ve infazını durdurmaz." hükmü yer almaktadır.

¹²³ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.402.

¹²⁴ **DOĞAN**, 2023, s.276.

mensupları için lojman kiralanması halinde TBK hükümlerinin uygulanacağı; ancak bu düzenlemenin yerinde olmadığı, zira sosyal amaç barındıran bu hizmetin tahsisi, iptali ve kira bedeli bakımından özel hukuk hükümlerinden farklı olduğu, TBK hükümleri uygulandığı takdirde kurumların lojman tahsis etmelerinin beklenemeyeceği ifade edilerek düzenleme eleştirilmektedir¹²⁵.

Doktrinde, kamu kuruluşlarının kendi aralarındaki kira bedeline ilişkin uyuşmazlığın 3533 sayılı Mecburi Hakem Kanunu uyarınca hakem tarafından çözülmesi gerektiği dikkate alındığında, kanuni düzenlemenin "*kamu kurum ve kuruluşlarının kamu kuruluşu olmayan kişilerle yaptığı kira sözleşmelerine*" şeklinde olması gerektiği ifade edilmektedir¹²⁶.

Mabedlerle ilgili olarak belirtmek gerekir ki; GKHK md. 1’de yer alan hükmün aksine, mabetlerin kiraya verilme yasağı TBK’ya alınmamıştır. Doktrinde bir görüş tarafından, kamu vicdanı gereği maddedeki bu eksikliğin tamamlanması gerektiği, niteliği gereği kiraya verilmesinin mümkün olmadığı belirtilmektedir¹²⁷. Ancak diğer bir görüş; bu hüküm konulmamış olsa dahi mabetlerin kamu yararına özgülünmüş olması sebebiyle zaten kiraya verilemeyeceğini, bu hükme GKHK’da yer verilmesinin sebebinin hem teyit amaçlı hem de mabetlerin depo veya askerlerin ya da göçmenlerin konak yeri olarak kullanması gibi İkinci Dünya Savaşı sırasında görülmüş uygulamaları önlemek olduğunu, ancak artık bu tarz sakıncalar olmadığından gereksiz tekrar yapılmasına gerek olmadığını ifade etmektedir¹²⁸. Aynı yöndeki görüşe göre, TBK’da mabetlerle ilgili açıkça bir düzenleme bulunmaması, mabetlerin kiraya verilebileceği anlamını taşımamaktadır ve kiralanması halinde kamu düzenine ve genel ahlaka aykırılık oluşturacağından TBK md. 27 uyarınca geçersiz sayılacaktır¹²⁹.

¹²⁵ KILIÇOĞLU, Eleştiriler, s.71.

¹²⁶ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.409; AYDOĞDU/TUNCER, s.224.

¹²⁷ DOĞAN, 2023, s.280.

¹²⁸ YAVUZ, s.632.

¹²⁹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.9; YILDIRIM, s.36. Aksi yönde, mabetlerin kiraya verilmesinin mümkün olduğuna ilişkin, AYDIN, Güleser, Kiraya Verenin Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s.31.

b. Konut ve Çatılı İşyeri ile Birlikte Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşyalar

TBK md. 339'un ilk cümlesinde, "kira konusu ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında" konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümlerin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Eşya hakkında herhangi bir ayırım yapılmadığından taşınır veya taşınmaz eşya bu kapsamdadır¹³⁰. Böylece GKHK'dan farklı olarak, bir kısım taşınırlar hakkında özel hükümlerin uygulanması mümkün hale gelmiş ve kapsam genişlemiştir¹³¹.

Taraflar arasında belirlenen kira bedeli ve güvence bunları da kapsayacaktır¹³². Mobilya, garaj, kömürlük, kombi veya bahçe gibi, kira konusu asıl eşya ile kira sözleşmesinin birlikte konusunu oluşturan ve asıl eşya ile aynı hukuksal kaderi paylaşan yan eşyalar bu kapsamdadır¹³³. Yine, kiracının kullanımına bırakılan ve konutta yer alan mobilya, beyaz eşya, dolap, vitrin eşyaları örnek olarak gösterilebilir¹³⁴.

Söz konusu maddenin uygulanabilmesi için, kira konusu ile eşya arasında özel bir bağıllık olması gerekmektedir¹³⁵. Bu bağıllık kişisel veya maddi nitelikte olabilir. Özellikle asıl eşya ve yan eşya arasında "eklenti" ilişkisi var ise ya da asıl eşya ve yan eşya için tek bir sözleşme düzenlendiyse veyahut bir eşyanın diğeri olmadan kiralanamayacağı görülüyorsa bağıllığın varlığı kabul edilir¹³⁶. Söz konusu eşyalar kira konusunun kullanımına hizmet eden ve yardımcı rol oynayan türden olduğundan kira sözleşmesi sona ermeden bu eşyaları kullanma hakkı da sona ermeyecektir¹³⁷. Diğer bir deyişle, asıl eşya ve yan eşya hukuksal

¹³⁰ GÖKYAYLA, s.1226; DOĞAN, 2023, s.276.

¹³¹ YAVUZ, s.633; DOĞAN, Sempozyum, s.507.

¹³² ÖZDOĞAN/OYMAK, s.515.

¹³³ GÜMÜŞ, s.283; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.659; GÖKYAYLA, s.1226. Eşya genellikle taşınır olmakla birlikte, garaj veya bahçe gibi taşınmaz olması da mümkündür. İNCEOĞLU, Cilt 2, s.24.

¹³⁴ YAVUZ, s.633.

¹³⁵ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.594; GÜMÜŞ, s. 283; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.25; GÖKYAYLA, s.1226; EREN, s.396; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.321; URAL ÇINAR, s.16; YILMAZ, s.49; DOĞU, Hicret, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.57.

¹³⁶ GÜMÜŞ, s.283.

¹³⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.659; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.215; KIRMIZI, s.360.

olarak birbirine bağılı olduğundan sadece yan eşyaya ilişkin kira sözleşmesinin feshi mümkün değildir¹³⁸. Burada eşyalar, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin akıbetine bağılıdır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi sona erdiğinde, birlikte kiralanan eşyaların iade edilmesi gerekmekte veya kiracının eşyayı özensiz kullanması halinde sözleşmenin ihlali söz konusu olmaktadır¹³⁹.

Doktrinde bir görüşe göre, yan eşyanın kullanımının asıl eşyadan önce veya sonra bırakılmasının bir önemi bulunmadığından, kira sözleşmesi kurulduktan sonra yan eşya, tadil sözleşmesi ile asıl eşyanın parçası olabilir¹⁴⁰. Diğer bir görüşe göre ise, kiralananın içinde bulunan taşınırarla ilgili olarak ayrı bir sözleşmeye ihtiyaç bulunmayıp konut veya çatılı işyerinin içinde bulunmaları sebebiyle kiralana dahil olacaklar ve TBK 339 vd. maddeler uygulanacaktır¹⁴¹.

III. HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesinin rızai bir sözleşmedir¹⁴². Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile anlaşması gerekli ve yeterli olup kiralananın kiracıya teslimi gerekmemektedir¹⁴³. Zira, kira

¹³⁸ GÜMÜŞ, 2012, s.28.

¹³⁹ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.26; DOĞU, s.58.

¹⁴⁰ GÜMÜŞ, 2012, s.28.

¹⁴¹ URAL ÇINAR, s.16; YAVUZ, s.631.

¹⁴² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.416; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.409; EREN/YÜCER, s.317; ARAL/AYRANCI, s.317; YAVUZ, s.710; TANDOĞAN, s.11; GÜMÜŞ, 2012, s.30; KILIÇOĞLU, s.61; EREN, s.313; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.236; BALCI, s.9; AYDOĞDU/TUNCER, s.227; ŞENYÜZ, s.351; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınları, Ankara 2011, s.6; URAL ÇINAR, s.5; BELEN, s.116; SIRATAŞ, s.19; DİLBAZ, Mikayil, Kiracının Kira Bedelini Ödememesi ve Tahliyesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s.49.

¹⁴³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.417; GÜMÜŞ, s.284; DOĞAN, s.6; EREN/YÜCER, s.317; TANDOĞAN, s.11; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.409; EREN, s.313; ARAL/AYRANCI, s.317; BALCI, s.9; AYDIN, 2022, s.21; SIRATAŞ, s.20; DAŞLI, s.123; DOĞAN, 2023, s.198; ŞENYÜZ, s.351; ERDOĞAN, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2010, s.3; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.236; KIRMIZI, s.67. Nitekim Yargıtay 6. HD. 21.10.2015 T. 2014/10335 E. ve 2015/8753 K. sayılı kararında; "...yeminli beyanında kiralanan taşınmazın anahtarını almadığını ifade etmiş ise de kiracılık ilişkisi kira sözleşmesinin

sözleşmesinin doğumu ile taraflar borçlarını yerine getirme yükümü altına girerler ve bu bakımdan kira sözleşmesi borçlandırııcı bir işlemdir¹⁴⁴.

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiracı, kiralananı kullanması karşılığında kira bedelini ifa etme borcu altına girdiğinden kira sözleşmesi, her iki tarafın borç altına girdiği karşılıklı sözleşmelerden olup ivazlı kullanma hakkı verir¹⁴⁵. Bu nedenle kiraya veren, kiralananı kiracıya gereği gibi teslim etmedikçe kira bedelinin peşin ödeneceği kararlaştırılmış olsa dahi kira alacağı doğmaz¹⁴⁶.

Kira sözleşmesi aynı bir sözleşme değildir; zira aynı bir hakkın devri söz konusu değildir. Kiraya veren kira sözleşmesi ile, kullanım veya kullanımla birlikte yararlanma imkanını kiracıya bıraktığından ve devir borcu doğuran bir sözleşme de olmadığından, burada mülkiyetin devri veya kiralanan taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesisi söz konusu değildir¹⁴⁷.

Kiracı kiralananı kullanma hakkına sahiptir ve bu hakkı şahsi niteliktedir¹⁴⁸. Diğer bir deyişle, kira sözleşmesi ile kiracı intifa hakkı veya oturma hakkı gibi bir aynı hak veya talep elde edemez. Ancak tapu siciline şerh yoluyla bu hakkını kuvvetlendirebilir ve taşınmazı şerhten sonra kazananlara karşı ileri sürebilir¹⁴⁹.

imzalanması ile doğar ve hüküm doğurur. Sözleşmenin geçerliliği için kiralananın teslimi şart değildir. Bu durumda taraflar arasında kira ilişkisi kurulmuştur." şeklinde belirtmiştir. www.kazanci.com, 13.05.2020.

¹⁴⁴ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.409; **KIRMIZI**, s.19; **EREN/YÜCER**, s.315.

¹⁴⁵ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.417; **GÜMÜŞ**, s.285; **DOĞAN**, s.6; **EREN/YÜCER**, s.316; **TANDOĞAN**, s.14; **KILIÇOĞLU**, s.59; **KIRMIZI**, s.16; **EREN**, s.311; **ARAL/AYRANCI**, s.318; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.237; **BELEN**, s.115; **URAL ÇINAR**, s.8-9; **BALCI**, s.9; **AYDIN**, 2022, s.21; **DİLBAZ**, s.49; **DAŞLI**, s.109. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere ilişkin TBK md. 97'de yer alan ödemezlik def'i ve TBK md. 123 vd. düzenlenen borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerin uygulama yeri mevcuttur. **EREN**, s.312.

¹⁴⁶ **YAVUZ**, s.91 Yargıtay HGK 30.9.1981 T. 1979/3-372 E. 1981/657 sayılı kararı. www.kazanci.com, 13.05.2020.

¹⁴⁷ **ACAR**, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK 299-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, Beta Basım, İstanbul 2017, s.53; **SIRATAŞ**, s.19.

¹⁴⁸ **URAL ÇINAR**, s.9; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.417; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.237; **ARAL/AYRANCI**, s.317; **SIRATAŞ**, s.19; **SARIDOĞAN**, Tahir, Kiraya Veren Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s.26.

¹⁴⁹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.417; **EREN/YÜCER**, s.328; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.237; **DAŞLI**, s.124; **AYDIN**, 2022, s.22. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi ile şahsi hak aynı hakka dönüşmez; şerh ile birlikte kira sözleşmesinin yeni malike karşı ileri sürülmesi imkanı doğar. **ERDOĞAN**, s.7. Türk Medeni Kanunu md. 1009'a göre, "Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, geri alım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhdilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne

Ne var ki TBK md. 310 hükmü kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde yeni malikin kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı olacağını düzenlediğinden, burada şerhin faydası bazı özel ve sınırlı durumlarda söz konusu olacaktır (TBK m.351 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malikin ihtiyaç sebebiyle altı ay sonra tahliye hakkını önlemek gibi).

Kira sözleşmesi, genellikle kira bedeli dönemli edimlere dayalı olarak ödenen sürekli bir borç ilişkisidir. Ancak kira sözleşmesinin sürekli nitelikte¹⁵⁰ olmasını sağlayan husus, kiracının dönemlik edimlerle kira bedelini ödemesi değil; aksine kiraya verenin kiralananı kullandırma ve elverişli durumda bulundurma borcudur¹⁵¹.

IV. ŞEKLİ VE GEÇERLİLİĞİ

Kira sözleşmesinin geçerliliği, herhangi bir şekle bağlı olmayıp¹⁵² sözlü¹⁵³, yazılı veya noter huzurunda onaylama şeklinde yapılabilir¹⁵⁴. Ancak uygulamada matbu kira sözleşmeleri kullanılmaktadır ve kira sözleşmesinin

şerhedilebilir." Ayrıca TBK md. 312'de "*taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi'nin* kararlaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır.

¹⁵⁰ Borcun zaman içinde, devamlı ve aralıksız, sürekli bir davranışla ifa edebildiği durumlar, **OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Güncellenip Genişletilmiş 22. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2024, s.13.

¹⁵¹ **GÜMÜŞ**, s.285; **EREN/YÜCER**, s.316; **DOĞAN**, s.6; **EREN**, s.312; **SIRATAŞ**, s.20; **AYDIN**, 2022, s.22; **ARAL/AYRANCI**, s.318; **KARAMAN**, Tuba, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s.26.

¹⁵² **GÜMÜŞ**, s.290; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.417; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.409; **YAVUZ**, s.93; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.44; **DOĞAN**, s.10; **EREN/YÜCER**, s.327; **TANDOĞAN**, s.11; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.237; **KIRMIZI**, s.7; **AKYİĞİT**, s.144; **URAL ÇINAR**, s.10; **EREN**, s.323; **ARAL/AYRANCI**, s.318; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.227; **ERDOĞAN**, s.5; **BALCI**, s.10; **SIRATAŞ**, s.22; **KARAMAN**, s.26; **AYDIN**, 2022, s.40; **DAŞLI**, s.109; **AYDIN**, Sevgican, Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılama Davaları, Terazı Hukuk Dergisi, Cilt 5, Sayı 45, Ankara 2010, s.48.

¹⁵³ Yargıtay 3. HD. 27.12.2004 T. 2004/14524 E. ve 2004/14466 K. sayılı kararında; kira sözleşmesi şekil şartına bağlı olmayıp sözlü de olabileceğinden, davacı tarafın bu hususu ispatlaması gerektiği belirtilmiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025.

¹⁵⁴ **EREN/YÜCER**, s.328; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.409; **EREN**, s.323; **OY**, Osman/**KETENCİ**, Dila, Kiraya Veren- Kiracı İlişkileri, Beta Basım, İstanbul 2018, s.5.

yazılı olması ispat bakımından önem taşımaktadır¹⁵⁵. Özellikle kira ilişkisinin varlığının, kira bedeli, sözleşmenin başlangıç ve bitiş tarihleri bakımından sözleşmenin yazılı yapılmış olması daha uygundur¹⁵⁶.

Kira sözleşmesi yazılı veya sözlü olabileceği gibi zımni irade beyanıyla da kurulabilir. Önemli olan tarafların kira sözleşmesinin esaslı unsurlarında anlaşmalarıdır¹⁵⁷.

Diğer taraftan, her ne kadar kira sözleşmesi için bir geçerlilik koşulu öngörülmemiş ise de, konut ve işyerleri açısından bazı özel kanunlarda sözleşmenin geçerli olması şekil şartına tabi tutulmuştur. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu md. 57'ye göre, kiraya verilen taşınmazlara ilişkin yazılı kira sözleşmeleri noter tarafından tasdik edilmelidir. Ancak Yargıtay, 2886 sayılı Kanunda belirtilen şekil şartına uyulmadan yapılan kira sözleşmesini, karşılıklı olarak edimlerin ifa edilmiş olması halinde, objektif iyiniyet ve dürüstlük kuralına dayanarak geçerli saymaktadır¹⁵⁸.

Yine, TBK md. 312'de, "*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.*" şeklinde hükme yer verilmiştir ve belirtilen bu şerhin gerçekleştirilebilmesi için de, Tapu Sicil Tüzüğü md. 47/ç'ye göre, kira sözleşmesinin yazılı olması aranmaktadır¹⁵⁹.

¹⁵⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.418; YAVUZ, s.96; EREN/YÜCER, s.328; KIRMIZI, s.7; URAL ÇINAR, s.10; ERDOĞAN, s.6; SIRATAŞ, s.37; ŞENYÜZ, s.348. Uygulamada genellikle basılmış kira sözleşmeleri kullanılmaktadır; ancak bir tarafça tek başına ve önceden, çok sayıda benzer sözleşmelerde kullanılmak üzere hazırlanan sözleşme kapsamında olmadığı için genel işlem şartı sayılmazlar. EREN/YÜCER, s.328.

¹⁵⁶ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.45.

¹⁵⁷ Yargıtay 4. HD. 21.12.1970 T. 1970/12158 E. ve 1970/9512 K. sayılı karar. YAVUZ, s.94. Yargıtay 1. HD. 18.10.2000 T. 2000/11696 E. ve 2000/12553 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 18.05.2020. Ayrıca, kira ilişkisi bir hukuki fiil değil, bir hakkın doğumuna, değiştirilmesine veya ortadan kaldırılmasına neden olma niteliği itibarıyla bir hukuki işlem olduğundan HMK md. 200 ve 201 gereği, yıllık kira bedeli 2020 yılı için 4.480-TL'yi (2024 yılı için 23.450-TL) aşan sözleşmelerle ilgili olarak senetle ispat zorunluluğu gereği tanık dinlenilmesi mümkün olmayacaktır.

¹⁵⁸ Yargıtay 13. HD.09.03.1992 T. 1992/1260 E. ve 1992/2218 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 05.02.2025. Yine, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu, 2920 sayılı Sivil Havacılık Kanununa göre kira sözleşmesinin yazılı veya noterde yapılması gerekmektedir. AYDIN, s.48, ERDOĞAN, s.5.

¹⁵⁹ EREN/YÜCER, s.328; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.45.

TBK md. 17'ye göre tarafların aralarında sözleşmenin belirli bir şekilde yapılmasını kararlaştırmaları mümkündür. Bu durumda kararlaştırdıkları şekil geçerlilik şartı olarak kabul edilecektir¹⁶⁰.

Kira sözleşmesinin meydana gelmesi için öneri ve kabulün bulunması gerekmekte olup yanıltma, aldatma ve korkutma hallerinin bulunmaması¹⁶¹ ve ayrıca, TBK md. 27 ve 28'de belirtilen sınırlamalara da aykırı olmaması gerekir. Zira TBK md. 26'ya göre taraflar, bir sözleşmenin içeriğini "kanunda öngörülen sınırlar içinde" özgürce belirleyebilirler¹⁶². Buna göre, kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan kira sözleşmeleri kesin olarak hükümsüzdür¹⁶³.

Masaj salonu faaliyeti göstermek için dairenin kiralaması ve bu yönde izin alınması, ancak uyuşturucu kullanımı, satışı veya cinsel ilişki kurma gibi hukuka ve ahlaka aykırı ilişkilerin kurulması örnek olarak gösterilebilir¹⁶⁴.

Tarafların ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil gibi hususlar Türk Borçlar Kanununun ve Türk Medeni Kanununun genel hükümlerine tabidir¹⁶⁵.

TMK md. 9 uyarınca, fiil ehliyetine sahip herkes, kira sözleşmesi yapmaya da ehildir. Ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlı olmayanlar tam fiil ehliyetine sahip olup kira sözleşmesi yapabilirler¹⁶⁶. Ancak mümeyyiz küçük ve kısıtlıların, yani sınırlı ehliyetsizlerin, yasal temsilcilerinin onayı ile kira sözleşmesi yapmaları mümkündür veyahut yasal temsilcileri onlar adına

¹⁶⁰ YAVUZ, s.95.

¹⁶¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.371-372; KILIÇOĞLU, s.59; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.236.

¹⁶² EREN/YÜCER, s.408. Hukuk düzeninin nispi bağlayıcı olduğu, bunun taraf iradelerinin ve Anayasa 48/1 maddesinde belirtilen sözleşme özgürlüğünün gereği olduğu yönünde, AKÇAAL, Mehmet, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, 2022 s.365, dipnot 4.

¹⁶³ Kesin hükümsüzlük, işlemin kurucu geçerlilik şartlarından kamu düzenini ilgilendirecek önemde bulunanların gerçekleşmemiş olması halidir. OĞUZMAN/ÖZ, s.185.

¹⁶⁴ YAVUZ, s.93.

¹⁶⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.383; URAL ÇINAR, s.37; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.241.

¹⁶⁶ URAL ÇINAR, s.38; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.198; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.391; AYDIN, 2022, s.23.

yapabilir¹⁶⁷. Vesayet altındaki kişilerin üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapması halinde TMK md. 462/6 gereği vasinin rızası dışında vesayet makamının da izninin alınması¹⁶⁸ gerekmektedir. Bunun dışında ayırt etme gücü bulunmayanlar, tam ehliyetsizler, kira sözleşmesi yapamazlar; ancak onlar adına yasal temsilcileri yapabilir¹⁶⁹.

Eşlerden biri, TMK md. 188’de belirtilen ‘evin sürekli ihtiyaçları’ kapsamına girmediğinden, diğerinin izni ve onayı olmadıkça evlilik birliği adına kira sözleşmesi yapamaz; aksi takdirde bu takdirde TMK 194/4 maddesine gerek kalmayacaktır. Ancak aynı maddenin ikinci fıkrası gereği diğer eş veya haklı sebeplerin varlığı halinde hakim tarafından yetkili kılınmışsa veya gecikmesinde sakınca bulunan hallerde, diğer eşin rızası alınamazsa, eşlerden biri tek başına kira sözleşmesini yapabilir¹⁷⁰.

V. SÜRESİ

TBK md. 300 ile kira sözleşmesinin süresine ilişkin olarak yeni bir hüküm düzenlenmiştir. Söz konusu maddede kira sözleşmesinin, "belirli ve belirli olmayan¹⁷¹ bir süre için" yapılabileceği ve "kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi"nin belirli süreli olduğu; diğer kira sözleşmelerinin ise belirli olmayan bir süre için yapılmış

¹⁶⁷ URAL ÇINAR, s.38; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.198; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.391; EREN, s.322; AYDIN, 2022, s.23.

¹⁶⁸ Konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK md 347 gereği, kiraya verenin isteğinden bağımsız olarak sözleşmenin zımnen uzadığı dikkate alındığında, bu hükmün ne kadar anlamlı olduğunun tartışmaya açık olduğu doktrinde belirtilmektedir. İNCEOĞLU, Cilt 1, s.51.

¹⁶⁹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.198; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.391; EREN, s.322; AYDIN, 2022, s.24.

¹⁷⁰ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.73; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.198; EREN/YÜCER, s.327; KARAMAN, s.45; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.392; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.51; OY/KETENCİ, s.16; AKYİĞİT, s.71. Yine, TMK md. 194’e göre, "eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez ve de aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz." Kira sözleşmelerinin evlilik birliğinin temsili hükümlerine tabi aile ihtiyacı kapsamında kabul eden aksi görüş GÜMÜŞ, 2012, s.40.

¹⁷¹ Maddede geçen "ve" bağlacının yerinde olmadığı, "veya" kullanılması gerektiği yönündeki eleştiri için, BELEN, s.117.

sayılacağı hüküm altına alınmıştır¹⁷². Söz konusu genel hüküm, tüm kira sözleşmeleri için geçerlidir.

Hemen belirtmek gerekir ki, kira sözleşmeleri, sözleşmenin kurulmasından itibaren aralıksız devam etmesi ve tüm süre boyunca kullanıma ve yararlanmaya elverişli tutma yükümlülüğü ile bir süreklilik arz etmekle birlikte, söz konusu madde, sözleşmenin süre ile belirlenmesi zorunluluğu getirmemekte; sözleşmenin sona ermesi bakımından önem arz etmektedir¹⁷³. Diğer bir deyişle, tarafların kira sözleşmesinin süresi ile ilgili olarak anlaşmaları veya sözleşmeye hüküm koymaları gibi bir zorunlulukları bulunmamaktadır. Sözleşmeye bu konuda bir hüküm koymamaları sözleşmeyi geçersiz hale getirmez ve kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak kabul edilir. Diğer bir deyişle, kira sözleşmesi karine olarak belirsiz süreli kabul edilmektedir¹⁷⁴.

Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere, kira sözleşmesinin unsuru olmamakla beraber belirli ve belirsiz olmak üzere iki tür sürenin varlığı söz konusudur¹⁷⁵. Taraflar, kira süresini belirleme konusunda serbest olmakla birlikte söz konusu hüküm emredici olduğundan belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesinin tanımını değiştirir nitelikte sözleşme yapamayacaklardır¹⁷⁶.

Doktrinde yer alan bir görüş, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi dışında karma süreli sözleşme yapılabileceği, TBK md. 300 hükmünün emredici nitelikte olmadığı kanaatini taşımaktadır¹⁷⁷. Karma süreli sözleşme, aşağıda belirteceğimiz üzere bazı şartta (koşula) bağlı süreler şeklinde olabilir.

¹⁷² İBK 255/2 maddede, "kira sözleşmesinin, belirli veya belirli olmayan bir süre için kurulabileceği; "kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesinin belirli süreli; diğer kira sözleşmelerinin belirli olmayan süre için yapılmış sayılacağı" düzenlenmiştir. CEYLAN, s.216.

¹⁷³ BELEN, s.116; ARAL/AYRANCI, s.328. Örneğin, TBK md. 347'de, "*Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.*" hükmü yer almaktadır.

¹⁷⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.431; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.208; YAVUZ, s.117; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.37; ACAR, s.81; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.241.

¹⁷⁵ GÜNAY, s.941; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.431; YAVUZ, s.117; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.44; KILIÇOĞLU, s.77; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.242.

¹⁷⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.431; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.243.

¹⁷⁷ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.40 vd.

Tarafların kira sözleşmesinin süre ile sınırlandırılmasına yönelik anlaşması ve herhangi bir bildirim olmaksızın bu sürenin geçmesiyle kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, *belirli süreli kira sözleşmesinin* mevcudiyeti kabul edilmektedir¹⁷⁸. Buna göre, TBK md. 328¹⁷⁹ vd.na göre belirli kira sözleşmesinin bildirimde bulunarak sona erdirilmesi mümkün değildir; ancak TBK md. 331 gereği olağanüstü fesih yoluyla veya ikale sözleşmesi ile feshedilebilir¹⁸⁰.

Taraflarca kira süresi, üç ay, bir yıl gibi bir zaman verilerek belirlenebilir veya sözleşmenin amacından da sürenin belirli olduğu anlaşılabilir, bir sezon boyunca yazlık evin kiralanması gibi¹⁸¹. Söz konusu süre, bir salonun kongre boyunca kiralanmasında olduğu gibi, örtülü olarak da belirlenebilir¹⁸².

Taraflar belirli süreyi sözleşmenin başında veya sonradan kararlaştırabilirler¹⁸³.

Sözleşmenin belirli süreli olduğunun kabulü için, olayın veya olgunun gerçekleşme ihtimalinin kesin ya da öngörülebilir veya belirlenebilir olması gerekmektedir¹⁸⁴. Bu nedenle, bir kira sözleşmesinin süresinin, bir ortaklığın belirli olmayan zamanda tasfiyesine bağlandığı durumlarda belirli süreli kabul edilmeyecektir¹⁸⁵.

Şüpheli bir olay veya olgunun, diğer bir deyişle gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan olgunun söz konusu olması halinde, şartın varlığından söz

¹⁷⁸ GÜMÜŞ, s.292; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.432; KILIÇOĞLU, s.77; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.39. İBK 255/2 maddesinde, belirli süreli sözleşmenin kabulü için, tarafların anlaşması, sözleşmenin süre ile sınırlı olması, süre sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi yanında, tarafların karşılıklı olarak fesih hakkından feragat ettiklerine dair açık bir anlaşmanın varlığının unsur olarak sayıldığına ilişkin ayrıntılı açıklama için bkznz, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.432 vd.

¹⁷⁹ TBK md. 328'de belirsiz süreli sözleşmeler için "Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır." şeklinde hüküm mevcuttur.

¹⁸⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.432; YAVUZ, s.117; KILIÇOĞLU, s.77.

¹⁸¹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.208; KILIÇOĞLU, s.78.

¹⁸² EREN/YÜCER, s.323; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.412; KILIÇOĞLU, s.79.

¹⁸³ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.38.

¹⁸⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.412; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.244; AYDOĞDU/TUNCER, s.230. Belirli olan süre, açıkça veya bir bayram süresince gibi örtülü biçimde kararlaştırılabilir. EREN, s.319.

¹⁸⁵ GÜMÜŞ, s.292; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.412.

edilebilir ve kira sözleşmesinin süresi bakımından bozucu şart gündeme gelebilir¹⁸⁶.

Şarta bağlı sözleşmelerde belirli bir süre kararlaştırılmadığından, belirsiz süreli olduğu kabul edilmektedir¹⁸⁷. Bizce de, bu durumda belirli bir süre sınırlaması söz konusu olmadığından ve kanunda belirli ve belirsiz olmak üzere süreler belirlenmiş olduğundan, belirsiz süreli sözleşme kapsamında kalmaktadır.

Bu görüşün eleştirisi olarak belirtilmektedir ki; bu görüşün kabulü halinde kararlaştırılan şartın gerçekleşmesinden önce sözleşmesinin sona erdirilebileceği sonucu çıkmaktadır ki TBK 328 madde gereği şartın gerçekleşmesinden önce sözleşmenin son erdirilmesi söz konusu olmamalıdır ve tarafların, aksi kararlaştırılmadıkça fesih bildirimini ile kira sözleşmesini feshetme haklarından feragat etmiş oldukları ve de şartın gerçekleşmesi durumunda herhangi bir fesih bildirimine gerek olmadan kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erdiği kabul edilmelidir¹⁸⁸. Bu nedenle doktrinde aksi bir görüş, şarta bağlı kira sözleşmelerinin, şartın bağlandığı olay gerçekleşince sona ereceğinden belirli süreli olduğunu belirtmektedir¹⁸⁹.

Başka bir görüş ise, ne belirli ne de belirsiz süreli sözleşmenin kabulünün uygun olduğu, karma süreli bir sözleşmenin varlığının söz konusu olduğu kabul edilmektedir¹⁹⁰. Taraflarca, ne zaman gerçekleşeceği belli olmayan bir olgunun, gerçekleşmesi ile sözleşmenin sona ereceği kabul edildiyse, yine sözleşmenin karma süreli olduğu, bir işyerinde çalışma şartına bağlı olarak lojman kiralanması gibi durumda TBK md.327'nin kıyasen uygulanması gerektiği ifade edilmektedir¹⁹¹. Diğer bir görüş, bozucu şarta bağlı bir kira sözleşmesinin ne

¹⁸⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.244. Taşınmazın satılması halinde veya inşaat ruhsatının onaylanması halinde kira sözleşmesinin sona ereceğinin kararlaştırılması örnek olarak verilebilir. ACAR, s.84.

¹⁸⁷ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.412; TOPUZ, Seçkin/CANBOLAT, Ferhat, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, Ankara 2011, s. 19.

¹⁸⁸ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.41.

¹⁸⁹ Detaylı açıklamalar için bkz., ACAR, s.83 vd.; KILIÇOĞLU, s.78. Belirli bir sürenin kararlaştırılmamış olması sebebiyle bu görüşün isabetli olmadığı yönünde İNCEOĞLU, Cilt 1, s.41.

¹⁹⁰ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.41.

¹⁹¹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.42.

belirli ne de belirsiz süreli olabileceğini, "atipik belirsiz süreli kira sözleşmesi" şeklinde nitelendirilebileceğini kabul etmektedir¹⁹².

Bozucu şartın gerçekleşmesinin sonradan imkansız hale gelmesi durumunda, sözleşmenin belirsiz süreliye dönüştüğü ve TBK 328 madde hükümleri çerçevesinde fesih ihbarı ile tarafların sözleşmeyi sona erdireceği kabul edilmektedir¹⁹³.

Doktrinde bir görüş, sözleşmenin süresinin 'yurtdışından dönene kadar' şeklinde belirlenmesinin mümkün olduğunu, ancak şarta bağlı belirsiz süreli olarak kabul edilebileceğini, kesin dönüş kararı ile birlikte TBK md. 328 gereği kiraya verenin fesih bildiriminde bulunabileceğini ¹⁹⁴ belirtirken; diğer bir görüş, kiraya verenin yurtdışından döndüğü tarihte sözleşmenin sona ereceği taraflarca belirlenmişse, sözleşmenin belirli süreli sayılacağı, ancak kesin bir tarih olmadığından TBK md. 347 uygulama alanının olmayacağı, belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanan TBK md. 347 hükmünün uygulanacağı açıklanmaktadır¹⁹⁵.

Bazı özel kanunlarda kira sözleşmesinin süresi ile ilgili özel düzenlemelere yer verilmiştir. Örneğin, 2886 Devlet İhale Kanununun 64. maddesinde kira sözleşmesinin on yıldan fazla olamayacağı; istisnai olarak "turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin" on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesinin mümkün olduğu hüküm altına alınmıştır.

Belirsiz süreli kira sözleşmesi ise, belirli süreli olmayan sözleşmenin sona ereceği zamanın anlaşılamadığı kira sözleşmeleridir ve kural olarak kira sözleşmesi belirsiz sürelidir ¹⁹⁶. Buna göre sözleşmede herhangi bir süre

¹⁹² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.434; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.244.

¹⁹³ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.42; ACAR, s.90.

¹⁹⁴ AYDOĞDU/TUNCER, s.230; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.412.

¹⁹⁵ URAL ÇINAR, s.47.

¹⁹⁶ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.208; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.435; GÜMÜŞ, s.292; URAL ÇINAR, s.45.

öngörülmemiş veya öngörülmesine rağmen sözleşme belirli süreli olarak nitelendirilemiyor olabilir¹⁹⁷.

Belirsiz süreli sözleşmelerde, sözleşmenin fesih ihbar sürelerine uyularak sona erdirilmesi söz konusu olduğundan, fesih ihbar olanağını ortadan kaldıran, sözleşmenin sonsuz süreli olduğuna ilişkin hükümler geçersizdir. Taraflardan birine tek taraflı iradesiyle kira süresini istediği kadar uzatma yetkisinin verildiği anlaşmalar geçersizdir¹⁹⁸. ‘Kiracı, kira bedelini muntazam ödediği takdirde beş yıllık süreyi istediği kadar uzatabilir’ şeklinde bir hüküm zaman sınırı içermediği ve de bir tarafın iradesine bırakıldığı için geçersizdir¹⁹⁹.

Süresiz kira sözleşmeleri ile belirsiz süreli kira sözleşmeleri birbirinden farklı olup süresiz sözleşmelerde, sözleşmenin sona ereceği tarihin ve de olağan fesih bildirimi ile fesih imkanının bulunmaması sebebiyle kişilik haklarına aykırı ve zaman bakımından kısmi butlan hükümlerinin uygulanma ihtimali mevcuttur²⁰⁰.

Doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinin kiracının hayatı boyunca devam edeceğinin belirlendiği sözleşmelerin belirli süreli kabul edilmeyeceğini, belirsiz süreli olabileceğini belirtmekte iken²⁰¹, diğer bir görüş hayat boyu yapılan sözleşmelerin TMK 2 ve TBK 28 maddeleri kapsamında batıl olduğunu ifade etmektedir²⁰². Başka bir görüş; hayat boyu yapılan sözleşmelerin geçerli olduğunu ve sözleşmenin uzun sürmesi sebebiyle koşullarının değişmesi sonucu işlem temelinin çökmesi halinde kira bedelinin artırılması veya sözleşmenin feshi talebinde bulunulabileceği açıklamaktadır²⁰³. Hayat boyu devam eden sözleşmelerin, belirli bir süre ile sınırlı olmaması sebebiyle, belirsiz süreli

¹⁹⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.435.

¹⁹⁸ YAVUZ, s.117; TANDOĞAN, s.13.

¹⁹⁹ YAVUZ, s.117.

²⁰⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.244.

²⁰¹ Mülga Borçlar Kanunu döneminde, kiracının yaşamı boyunca yapılan sözleşmeler belirli süreli sayılmaktaydı. AYDOĞDU/KAHVECİ, s.413. Kira sözleşmesi, kiracının ölümü ile sona ereceğinden belirli süreli olarak kabul eden görüş; AYDIN, 2022, s.45.

²⁰² GÜMÜŞ, 2012, s.45. Dürüstlük kuralına aykırı olduğundan ve kişilik haklarını aşırı sınırlandığında geçersiz kabul edilmelidir. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.434. Aynı yönde, "bir kişinin yaşamı boyunca" veya "30-40 yıl gibi çok uzun süreli" yapılan sözleşmelerin TBK md. 27 ve TMK md. 23'e göre kişilik hakkına aykırı olduğunda ilişkin, KILIÇOĞLU, s.78; EREN/YÜCER, s.323; EREN, s.319.

²⁰³ YAVUZ, s.118. TBK md. 331 hükümlerine (olağanüstü fesih) başvurularak sözleşmenin feshedilebileceği veya sözleşme süresinin indirilebileceği belirtilmektedir. EREN, s.319.

olduğu düşünülebilir ise de, aşırı bağlayıcı ve kişilik haklarına aykırı olması sebebiyle TBK md. 27 kapsamında geçersiz olduğu kanaatindeyiz.

Belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı, sözleşmenin sona ermesi bakımından önem taşımaktadır. TBK md. 327'ye göre, belirli süreli kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kural olarak kendiliğinden sona erer ve " taraflar bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür". Buna göre haklı sebeplerin bulunduğu hallerin dışında, süre dolmadan sözleşme sona ermez. Ancak belirsiz süreli kira sözleşmeleri TBK 328-330 maddelerde belirtilen sürelerle uygun olarak sona erdirilmesi mümkündür²⁰⁴.

Söz konusu genel hükmün, konut ve çatılı işyeri kiralari için de uygulanması mümkündür ve belirli veya belirsiz süreli olarak sözleşme akdedilebilir. Ancak konut ve çatılı işyerlerine özgü birtakım özel düzenlemeler bulunmaktadır.

Belirli süreli olağan kira sözleşmelerinde, kararlaştırılan belirli sürenin sona ermesi halinde, taraflardan herhangi biri uzatmama iradesini göstererek sözleşmenin belirsiz süreli olarak uzamasını engelleyebilir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise, sözleşmeyi uzatmama hakkının sadece kiracıya tanınmasının yanında, düzenlemenin yer aldığı TBK md. 347/1'e göre, "kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır"²⁰⁵. Kiraya verenin sürenin bitiminde sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erme hakkı bulunmamakla birlikte, bazı şartların gerçekleşmesine bağlı olarak sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanınmıştır. Buna göre "on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir".

²⁰⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.209.

²⁰⁵ TBK md. 327'ye göre belirli süreli sözleşmelerde süre sonunda tarafların kira ilişkisine devam etmeleri halinde sözleşmenin belirsiz süreliye dönüşmesi hükmü hükmü ile, TBK md. 347'deki sözleşmenin süre sonunda 1 yıl uzamasına ilişkin hüküm birlikte değerlendirildiğinde, çelişkili gibi duran durumun TBK md.300'e "kanundaki istisnalar dışında" şeklinde ibarenin eklenmesi gerektiği yönünde, DOĞAN, 2023, s.201.

Bunun yanında, belirsiz süreli olağan kira sözleşmesinde taraflar TBK 328-330 maddelerine göre bildirimle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise, "kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilir"²⁰⁶.

VI. TARAFLARI

A. Kiraya Veren

Kiraya veren²⁰⁷ kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanılmasını devretmeyi üstlenen kişi²⁰⁸ olup gerçek veya tüzel kişi olabilir²⁰⁹.

Kira sözleşmesi özel hukuka ilişkin borçlandırııcı bir sözleşme olması sebebiyle, kural olarak TMK md. 9'da yer alan genel ehliyet kuralları burada da geçerlidir. Mümeyyiz küçükler ve kısıtlılar, yasal temsilcilerinin rızası veya icazeti ile kira sözleşmesi yapabilirler. Vesayet altındaki kişiler ise, 3 yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesini, yasal temsilcinin rızasıyla ve de vesayet makamının izni ile yapabilirler²¹⁰.

Tüzel kişinin kira sözleşmesine taraf olması halinde, tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili kişi veya kişiler tarafından imzalanması gerekmektedir²¹¹. Her ne kadar ticari bir şirket, dernek veya vakıf kiraya veren konumunda olabilseler de, adi ortaklığın tüzel kişiliği olmadığından kiraya veren sıfatlarının olmadığı ancak

²⁰⁶ Detaylı açıklamalar için bkz, **AKGÜN AKAY**, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s.15 vd.

²⁰⁷ Kiralayan kavramı yerine, sözleşmenin kiracı tarafıyla karışıklığa yol açması sebebiyle kiraya veren terimi kullanıldığı gerekçede belirtilmiştir.

²⁰⁸ **EREN**, s.310.

²⁰⁹ **GÜMÜŞ**, s.288; **YAVUZ**, s.729; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.20; **ARAL/AYRANCI**, s.325; **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.50; **ACAR**, s.63; **KIRMIZI**, s.19; **GÖKYAYLA**, s.1228; **EREN**, s.310; **BALCI**, s.18.

²¹⁰ **KIRMIZI**, s.19; **ARAL/AYRANCI**, s.325; **EREN/YÜCER**, s.326; **BALCI**, s.19; **SIRATAŞ**, s.32.

²¹¹ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.20.

ortakların birlikte kiraya veren olarak sözleşme yapabilecekleri kabul edilmektedir²¹².

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya verenin malik olması veya sınırlı ayni hakka sahip olması şart değildir. Malik dışında kişiler de kiralanan ile ilgili kira sözleşmesi yapabilirler²¹³. Bir kişi başkasının malını kiraya verebilir ve bu durum kira sözleşmesinin sadece borç doğuran bir sözleşme olmasından, sözleşme ile ayni hak geçmemesinden kaynaklanmaktadır²¹⁴. Borçlandırııcı işlemlerde kural olarak tasarruf yetkisi aranmaz. Önemli olan husus, kiralananı uygun durumda kiracıya teslim etmesi ve kira süresince de bu durumda bulundurmasıdır²¹⁵. Hukuk Genel Kurulu bir kararında; kiraya verenin, kiralanan taşınmazın maliki olmasının gerekmediği, kira sözleşmesi için yapılmış olan ön sözleşmeden sonra, kiraya verenin malik olmadığı gerekçe gösterilerek kiracı tarafından sözleşmenin feshedilmesinin haksız bir fesih olduğu belirtilmiştir²¹⁶.

Kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişi, çıplak mülkiyet sahibinin izin ve onayı olmadan intifa konusunu kiralayabilir. Çıplak mülkiyet sahibinin ise kiralama yetkisi bulunmamaktadır²¹⁷. Vurgulayalım ki burada taraflar bakımından sözleşme geçerlidir fakat intifa hakkı sahibi kiralananın kiracı

²¹² ACAR, s.63.

²¹³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.392 ve 405; TANDOĞAN, s.11; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.21; GÜMÜŞ, 2012, s.37; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.51; DOĞAN, s.10; ARAL/AYRANCI, s.318; AYDOĞDU/TUNCER, s.224; ERDOĞAN, s.3; EREN, s.310; KIRMIZI, s.19; ACAR, s.63; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.238; URAL ÇINAR, s.9; BALCI, s.22; DAŞLI, s.113; SIRATAŞ, s.32; AYDIN, 2022, s.24; SARIDOĞAN, s.26. Yargıtay 6. HD. 25.01.2005 T. 2004/10145 E. ve 2005/192 K. sayılı kararında, kiraya verenin malik olması gerekmediğinden kira sözleşmesine göre uyumsuzluğun çözümlenmesi gerektiğini belirtmiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025. Özellikle alt kira sözleşmelerinde hemen hemen her zaman malik olmayan kişi alt kira sözleşmesi yapmaktadır, İNCEOĞLU, Cilt 1, s.51. Kira sözleşmeleri şahsi hak doğuran sözleşmeler olduğundan, kiraya veren malik olmasa dahi, sözleşme tarafları arasında hukuken geçerliliğini korur. YHGK 13.10.2004 T. 2004/13-461 E. 2004/532 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 23.11.2024.

²¹⁴ TANDOĞAN, s.11; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.51; ACAR, s.63; EREN, s.317.

²¹⁵ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.21; DAŞLI, s.113.

²¹⁶ YHGK 24.09.2008 T. 2008/11-554 E. ve 2008/550 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 01.06.2020. Aksi görüşe göre, kiraya verenin malik dışında bir kişi olması halinde, malik kiraya verenin haklarını kullanamaz ve bu bağlamda kiracıya karşı tahliye davası açamaz veya kiracıya ödeme ihtarını göndererek mütemerrit duruma düşüremez. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.421. Malik kiraya veren değilse, kural olarak kiraya verenin haklarını kullanamayacağına ilişkin, AYDOĞDU/TUNCER, s.225.

²¹⁷ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.199; AYDIN, 2022, s.24; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.392.

tarafından kullanılmasını aynî hakkını ileri sürerek engelleyebilir. Bu durumda kiraya veren borcunu ihlal etmiş duruma düşer.

Yine devre mülk hakkı sahibi, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, taşınmazı kiraya verebilir²¹⁸.

Oturma hakkı, hak sahibine sadece ailesi ve ev halkı ile birlikte oturma imkanı tanıdığından, oturma hakkı sahibinin kiralama yetkisi bulunmamaktadır²¹⁹.

Bunun dışında, kira sözleşmesinin borç doğuran, rızai bir akit olması sebebiyle, kiralanan üzerinde herhangi bir tasarruf yetkisi olmayan bir kişi de kira sözleşmesi yapabilir; ancak tasarruf yetkisi olmayan kiraya verenin kiralananı teslim etmemesi ve sözleşme süresince hazır bulundurmaması, kiralananın malikin zilyetliğinde olması halinde, TBK md. 112²²⁰ gereği kiracının olumlu zararını tazminle yükümlüdür²²¹; kiraya veren kusursuz ise ve malik veya intifa hakkı sahibi kiracıyı oturtmamakta kararlı ise, kira sözleşmesi TBK md. 136²²² uyarınca sona erer²²³. Belirtelim ki, çoğu kez kabul edileceği üzere, başkasına ait yeri izinsiz kiraya veren kusurlu sayılmakla birlikte yine kira sözleşmesi sona ermiş sayılmalı, fark olarak sadece TBK m.112 uyarınca tazminat yükümü doğmalıdır.

²¹⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.199; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.393.

²¹⁹ KIRMIZI, s.20; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.199; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.393; AYDIN, 2022, s.24.

²²⁰ TBK md. 112'ye göre, "Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür."

²²¹ KIRMIZI, s.20; GÜMÜŞ, 2012, s.37; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.199; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.393; TANDOĞAN, s.11; SIRATAŞ, s.33; SARIDOĞAN, s.26. Aynı yönde, kiraya verenin, malikin rızası ve bilgisi dışında kira sözleşmesini yapması ve teslim borcunu yerine getirmemesi halinde ifa imkansızlığı söz konusu olacağı ve kiracının zararını TBK md. 112 çerçevesinde talep edebileceği yönünde, İNCEOĞLU, Cilt 1, s.52; EREN, s.318. İsviçre doktrini, bu hallerde borçlu temerrüdü hükümlerinin uygulanması gerektiğini benimsemektedir. İNCEOĞLU, Cilt 1, s.52.

²²² TBK md. 136'ya göre; "Borçun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer.

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder. Kanun veya sözleşmeyle borçun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmiş olduğu durumlar, bu hükmün dışındadır.

Borçlu ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmez ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almazsa, bundan doğan zararları gidermekle yükümlüdür."

²²³ GÜMÜŞ, 2012, s.37.

Diğer taraftan, kira sözleşmesi kurulurken kiralananın kiraya verenin zilyetliğinde olması ve kiraya verenin teslim borcun yerine getirmesi ihtimalinde dahi, malikin mülkiyet hakkına dayalı olarak kiralananın iadesini sağlaması halinde kiraya veren, TBK md. 309²²⁴ gereği zapta karşı tekeffül hükümleri gereği sorumlu olacaktır²²⁵.

Kira sözleşmesinin temsilci aracılığıyla yapılması da mümkündür. Temsil yetkisi açık ya da örtülü verilebilir²²⁶. Taşınmazın kiraya verilmesi ile ilgili olarak TBK md. 504 gereği özel bir yetki gerekmediğinden, genel vekil kira sözleşmesi yapabilir. Yapılan işlemin tarafı temsil olunan kişidir ve vekilin şahsına dava açılmaz²²⁷. Malik veya intifa hakkı sahibinin onay vermemesi ve yetkisiz temsil durumunun ortaya çıkması halinde, kira sözleşmesi temsil edileni bağlamaz ve TBK md. 47 gereği kiracının uğradığı zararı yetkisiz temsilcinin tazmin etmesi gerekmektedir²²⁸.

Kiraya verenin yetkisiz şekilde kira sözleşmesi yapması durumunda, şayet kiracı kiralanda oturmuşsa, malik kiracıya karşı ecrimisil talebinde, kiraya verene karşı gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükümleri gereği menfaat devri talebinde bulunabilir ve bu hallerde ecrimisil tazminatı tutarının vekaletsiz iş görme hükümleri uyarınca talep edilen miktardan düşülmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, vekaletsiz iş görme hükümleri gereği menfaat devri kiraya veren tarafından sağlanması halinde, kiracıdan ecrimisil talebinde bulunulamayacaktır, meğerki alınan menfaat rayiç bedelin altında olsun. Zira hem kiracıdan hem kiraya verenden rayiç bedelin tahsil edilmesi haksız zenginleşmeye yol açacaktır²²⁹.

²²⁴ TBK md 309'a göre, "*Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirimi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.*"

²²⁵ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.52; GÜMÜŞ, 2012, s.37; DAŞLI, s.113.

²²⁶ KIRMIZI, s.21.

²²⁷ YAVUZ, s.101.

²²⁸ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.198; ARAL/AYRANCI, s.325; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.393, 406; KIRMIZI, s.21; AYDOĞDU/TUNCER, s.225.

²²⁹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.52-53.

Yargıtay HGK bir kararında²³⁰, kira sözleşmesi yapan kişinin mutlaka malik olması gerekmediği, taraflar arasındaki sözlü kira sözleşmesi feshedilmemiş olduğundan tarafları bağlayacağı, ecrimisil adı altında malike ödemede bulunmuş olmasının kendi kiraya verenine karşı olan edimini yerine getirmeme hakkı vermeyeceği açıklanmıştır. Doktrinde bu gibi durumlarda, kiracının malike ecrimisil bedeli ödemek zorunda olması ve bu zararı kiraya verenin zapta karşı tekeffül hükümleri gereği tazmin etmesi gerektiği birlikte değerlendirildiğinde, kiracının, ödediği ecrimisil bedeli ile kira bedelini takas etme hakkının olduğu kabul edilmektedir²³¹. Zira bu ihtimalde malik kiracının oturmasına göz yumduğu ve kiracıyı el atmanın önlenmesi davasıyla tahliye etmediği için; kira sözleşmesi imkânsızlık sebebiyle sona ermiş değildir.

Malikin, kiraya verenin kira sözleşmesi yaptığını bilmesi, uzun süre ses çıkarmaması, ancak sonrasında el atmanın önlenmesi ve ecrimisil talep etmesi halinde ise, mülkiyet hakkı bir zamanaşımı süresine tabi olmasa da, bu talebin kiracıda uyandırdığı güvene ters düşmesi ve hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olması sebebiyle yerinde olmadığı; zira aksinin kabulünün malikin sözleşmeyi üçüncü kişiye yaptırarak kira sözleşmelerinde fesih sebeplerinin sınırlı olması ilkesini dolanabileceği kabul edilmektedir²³². Kiraya verenin sözleşme yapıldığını bilmesi ve sessiz kalması durumunda, hakkın kötüye kullanılması değerlendirilmesinden evvel, ecrimisil talep etme şartlarının oluşup oluşmayacağının öncelikli olarak değerlendirilmesi gerektiği ve haksız bir işgalden söz edilemeyeceği kanaatindeyiz.

Kiraya veren tarafın birden fazla olması halinde, ilgili hukuki ilişkiye göre durumun çözümlenmesi gerekmektedir.

Buna göre, kiralanan paylı mülkiyete konu bir taşınmaz ise, bunun kiraya verilmesi TMK md. 691 uyarınca önemli yönetim işlerinden olduğundan ve TMK md. 689 bağlamında zorunlu ve ivedi yönetim işi kapsamında

²³⁰ Yargıtay HGK 22.12.2004 T. 2004/6-773 E. 2004/741 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.08.2023.

²³¹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.53.

²³² İNCEOĞLU, Cilt 1, s.53.

olmadığından, tarafların oybirliği ile belirlediği farklı bir oran mevcut değil ise, pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak kira sözleşmesi yapılabilecektir²³³.

Bu şekilde taşınmazın kiraya verilmesi halinde, TBK md. 85 gereği, "bölünmesi mümkün olmayan bir borç" olduğundan kiraya verenler, kiracıya karşı birlikte sorumludurlar²³⁴.

Pay ve paydaş çoğunluğu olmadan paydaşlar tarafından yapılan kira sözleşmelerine diğer paydaşlar izin veya icazet verebilirler²³⁵. Ancak, pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan bütün paydaşlar adına kira sözleşmesi yapılması ve yetkisiz temsil kurallarına göre çoğunluğu sağlayacak kadar diğer paydaşların onay vermemesi halinde, yapılan bu sözleşme diğer paydaşları bağlamayacak ve kiralananı elinde bulunduran kişiden el atmanın önlenmesi²³⁶ ve ecrimisil talebinde bulunabileceklerdir. Buna karşılık, kiraya verenler kiracının oluşan zararını tazmin edeceklerdir²³⁷. Ayrıca bu durumda, diğer paydaşlar, kiraya veren paydaşlardan kiracı tarafından ödenen kira bedellerinin kendi payları oranında TBK md. 530 uyarınca vekaletsiz iş görme hükümleri gereğince talep edebileceklerdir.

²³³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201; GÜMÜŞ, s.289; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.393; ARAL/AYRANCI, s.325; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.46; EREN, s.322; AYDIN, 2022, s.25; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.58; ACAR, s.64; KIRMIZI, s.23; SIRATAŞ, s.33; DİLBAZ, s.46; OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, 26. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024, s.356 vd. YHGK 5.11.2003 T. 2003/1-691 E. ve 2003/632 K. sayılı kararında; pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan yapılan kira sözleşmesinin geçerli olmadığı, diğer paydaşların açık veya örtülü onayları ile diğer paydaşlar için bağlayıcı olacağı, sözleşmenin temel unsurlarından olan kira bedelinin sözleşmenin tarafı olan paydaşa ödenmesi ve bu paydaşın da, diğer paydaşlar adına aldığını beyan etmesinin, diğer paydaşların muvafakat ettiği anlamına gelmeyeceği, kendilerine yapılan bir ödemenin tespit edilmediği açıklanmıştır. KIRMIZI, s.32.

²³⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.393; KIRMIZI, s.23.

²³⁵ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.21; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.59; EREN/YÜCER, s.327. Yargıtay 3 HD. 25.09.2008 T. 2008/15197 E. 2008/15654 K. sayılı karar, ERDOĞAN, s.1396; DİLBAZ, s.48. Diğer paydaşların, kiraya veren paydaş ve kiracı ile birlikte sözleşmeye katılma sözleşmesi yapılabileceği, ileriye etkili katılma halinde kiracıdan, geçmişe dönük katılmada ise kiraya veren paydaştan kira bedelinden paylarına düşeni talep edebileceklerine ilişkin, GÜMÜŞ, 2012, s.38.

²³⁶ Yargıtay 6. HD. 9.10.2008 T. 2008/7674 E. 2008/10530 K. sayılı kararında, paylı taşınmazın, paydaşlardan biri tarafından kiraya verilmesi halinde, diğer paydaşların, açık veya örtülü onayları ile sözleşmeyi geçerli hale getirebilecekleri veya kira sözleşmesini tanımayarak kiracıya füzuli işgal nedeniyle dava açabilecekleri belirtilmiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025.

²³⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.394; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.46; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.59; KIRMIZI, s.24.

Paydaşlardan birinin yetkisi olmadığı halde diğer paydaşların temsilcisi gibi hareket etmesi halinde, TBK md. 47’de belirtilen yetkisiz temsil hükümleri uygulama alanı bulur ve diğer paydaşların yetkisiz temsilci konumundaki kiraya veren paydaştan veya kiracıdan kira bedelini talep etmeleri ile TBK md. 47 gereğince icazet gerçekleşmiş olur ve sözleşmenin tarafı halinde gelirler, böylece kira bedelini kiracıdan talep edebilirler²³⁸.

Kiraya verenlerin kendi adlarına kira sözleşmesi yapması halinde, sözleşme geçerli olur ve bu ihtimalde diğer paydaşların kullanıma engel olması durumunda, kiraya verenler ifa etmeme sebebiyle kiracıya karşı sorumlu olurlar (TBK md.112)²³⁹; kiraya verenin kiralananın kullanımını kiracıya bıraktığı durumda ise TBK md. 309 gereği sorumlu olur²⁴⁰.

Özetle, bir paydaşın diğer paydaşları temsilen hareket etmesi halinde yetkisiz temsil gündeme gelebilecektir. Bu nedenle, paydaşın kimin adına ve hesabına hareket ettiği tespiti edilmeli ve şayet temsilci sıfatıyla hareket ettiyse ve pay ve paydaş çoğunluğu verilen onaylarla sağlanamıyorsa sözleşme geçersiz olacak; şayet paydaş kendi adına hareket ettiyse sözleşme geçerli olacak ve kiracıya karşı sorumluluğu olacaktır²⁴¹.

Paylı mülkiyete konu kiralanan taşınmazla ilgili olarak paydaşlar arasında fiili taksimin yapılmış olması ve paydaşların kendi kullanım alanlarının belirlenmiş olması halinde ise (Yargıtay’ın nitelemesiyle: "kayden şayi fiilen müstakil"²⁴²),

²³⁸ **GÜMÜŞ**, 2012, s.38; **KIRMIZI**, s.24. Taşınmazın 1/3 hissesine malik olan kişinin diğer paydaş tarafından yapılan kira sözleşmesine dayanarak kira bedelinin kendi payına düşen kısmını kiracıdan talep etmesi gibi, **YAVUZ**, s.736. Yargıtay 1. HD. 05.02.2003 T. 2003/556 E. 2003/1237 K. sayılı kararında, sözleşme tarafı olmayan paydaşların, sonradan kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından olan kira bedelinin kendi paylarına düşen kısmını aldıklarının anlaşılması halinde, icazetin gerçekleştiği kabul edilmiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025. Maliklerden birinin kira sözleşmesini öğrendikten uzun bir süre ses çıkarmaması veya kendine düşen payı talep etmesi zımnen onay anlamı taşımaktadır. Malikin onay vermesi geçmişe etkili olarak kira sözleşmesi ile bağlı olması anlamına gelmekle birlikte, malikin geçmişe dönük taleplerini kiracıdan değil kiraya veren paydaştan talep etmesi gerekmektedir. **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.59-60.

²³⁹ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.201; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.394; **GÜMÜŞ**, 2012, s.37; **KIRMIZI**, s.24; **AYDIN**, 2022, s.25.

²⁴⁰ **GÜMÜŞ**, 2012, s.38.

²⁴¹ **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.63.

²⁴² Yargıtay 1. HD. 28.09.1976 T. 1976/7875 E. 1976/9071 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 26.12.2024.

bir paydaşın kendi bölümü ile ilgili olarak tek başına kira sözleşmesi yapabileceği kabul edilmektedir²⁴³.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında, iki kişinin ortak olduğu bir taşınmazın söz konusu olması halinde, paydaşlardan birinin kendi payını diğerine kiraya verebileceği belirtilmiştir²⁴⁴.

Kiralananın elbirliği ile mülkiyete tabi olması halinde, TMK md. 702 gereği, kira sözleşmesinin oybirliği ile yapılması veya birinin yapması için hepsinin rızasının bulunması gerekmektedir²⁴⁵. Maliklerden birinin, diğer maliklerin bilgisi dahilinde ve itirazları olmadan onları temsilen kira sözleşmesi yapması durumunda, diğer maliklerin zımnen olumlu oy verdiği benimsenmelidir²⁴⁶.

Maliklerden birinin diğerleri adına sözleşme yapması halinde, diğerlerinin onayı olmadıkça onları bağlamayacaktır²⁴⁷ ve bu durumda yetkisiz temsilci olan malik geçerli olmayan sözleşme sebebiyle kiracının zararını tazmin edecektir. Onay vermeyen malikler de kiracıdan ecrimisil; kiraya veren malikten de gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükümleri uyarınca elde edilen menfaatin devri talebinde bulunabileceklerdir. Ancak maliklerden birinin kendi adına bu sözleşmeyi yapması halinde, sözleşme kendisini bağlar ve diğer malikler kiracının kullanımı engellerse, kiraya veren malik, kiracının zararını gidermekle sorumludur²⁴⁸. Bu sorumluluğun, kiralananın teslimi gerçekleşmişse zapta karşı tekeffül, teslim edilmemişse TBK md. 112'ye dayalı olduğu kabul edilmektedir²⁴⁹.

²⁴³ Yargıtay 13. HD. 02.11.2001 T. 2001/8800 E. ve 2001/10711 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 01.06.2020. Devre mülk sahibi de aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı konusu taşınmazını kiraya vermesi mümkündür. GÜMÜŞ, 2012, s.39.

²⁴⁴ Yargıtay İBK 27.11.1946 T. 1946/28 E. ve 1946/15 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 17.05.2020.

²⁴⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201; ARAL/AYRANCI, s.326; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.394; YAVUZ, s.735; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.22; GÜMÜŞ, 2012, s.39; EREN, s.322; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.54; KIRMIZI, s.25; SIRATAŞ, s.34; AYDIN, 2022, s.26; DİLBAZ, s.46.

²⁴⁶ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.54-55.

²⁴⁷ KIRMIZI, s.25; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.394; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.55-56.

²⁴⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.394; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.55-56.

²⁴⁹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.56.

Paylı mülkiyete kira sözleşmesinin pay ve paydaş çokluğu ile yapılmadığı, elbirliği mülkiyetine konu taşınmazlarda ise oybirliği ile kira sözleşmesinin yapılmadığı hallerde, sözleşmenin ‘geçersiz’ olduğu kabul edilmektedir. Nitekim 27.11.1946 tarihli 28/15 sayılı İçtihadı Birleştirme kararında da, çoğunluk veya oybirliği olmadan yapılan sözleşmelerin hem sözleşmenin tarafları hem de sözleşme dışındaki pay sahipleri için geçersiz olduğu açıklanmış ve kesin hükümsüz olarak kabul edilmiştir. Bu görüş daha sonra, 16.09.1956 tarih 97/176 sayılı Hukuk Genel Kurulu kararı ile, bu durumda sözleşme geçerli değil ise de, kesin hükümsüzlüğü gerektirmediği ve dikkate alınması için ilgililerin ileri sürmesi gerektiği belirtilerek yumuşatılmıştır. Bir görüş²⁵⁰, sözleşmenin taraflar arasında geçerli, üçüncü kişiler bakımından geçersiz olduğunu kabul ederek nispi hükümsüzlük²⁵¹ kapsamında değerlendirmiş; diğer bir görüş ise²⁵², geçerli hale getirilmesi mümkün olmayan sözleşmelerin batıl sayılması gerektiği dikkate alındığında, diğer pay sahiplerinin onay vermesi ile geçerlilik kazanacağından sözleşmenin kesin hükümsüz sayılmasının yerinde olmadığını belirtmiştir. Bu nedenle sözleşmenin tarafları ile üçüncü kişiler ayrımı yaparak ‘geçersiz’ ifadesini kullanmanın daha yerinde olacağı doktrinde açıklanmıştır²⁵³.

Belirtelim ki, gerek paylı mülkiyette gerek elbirliği mülkiyetinde, maliklerden biri diğerlerin de adına hareket etmeyip, kiracı karşında tek başına kiralayan sıfatıyla taraf olmak üzere sözleşme yapmışsa, bu sözleşme onu bağlayacaktır. Diğerlerinin gerekli çoğunluk bulunmadığından kiracının kullanımına engel oluşturmaları, duruma göre kusurlu veya kusursuz imkânsızlık sonuçlarını doğurur.

²⁵⁰ **SCHWARZ**, Andreas B., Borçlar Hukuku Dersleri, Çeviren Bülent DAVRAN, 1. Cilt, Kardeşler Basımevi, İstanbul 1948, s.365.

²⁵¹ Nispi hükümsüzlük (iptal edilebilirlik), işlemde sakatlık olması; ancak bu sakatlığın sözleşmeyi hükümsüz hale getirmesi için bunu ileri sürecektarafa iptal hakkı tanınmış olması gerekmektedir.

²⁵² **VON TUHR**, Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısım, Çeviren Cevat Edege, 1. Cilt, Yeni Matbaa, İstanbul 1952.

²⁵³ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.22. Pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılmayan kira sözleşmelerinin, paydaşın kendi adına veya diğer paydaşlar adına hareket edip etmediği ayrımı yapılmadan, mutlak olarak geçersiz olduğu yönündeki Yargıtay görüşüne katılmayan görüş için, **GÜMÜŞ**, 2012, s.38.

Birden fazla kiraya verenin mevcudiyetinde, ayrıca, müteselsillik hali sözleşmede kararlaştırılmamış ise, kira bedeli bölünebilen borç olması sebebiyle kiracının kira bedelinin tümünü kiraya verenlerden birine ödemesi halinde borçtan kurtulmayacaktır²⁵⁴.

B. Kiracı

Kiracı, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını devretmesi karşılığında bir bedel ödeme borcu altına giren kişi²⁵⁵ olup gerçek veya tüzel kişi olabilir²⁵⁶. Kiracının eşi, çocukları, ortağı sadece bu sıfatlarıyla sözleşmenin tarafı değildir²⁵⁷.

Kira sözleşmesinin tarafı olarak birden fazla kiracı bulunabilir²⁵⁸. Bu durumda, kira parası bölünebilen bir borç olması sebebiyle, her bir kiracı kendi payına düşen miktarda ve sözleşmede aksi belirtilmedikçe eşit olarak kira bedelinden sorumludur. Kira sözleşmesindeki kiracıların müteselsilen sorumlu²⁵⁹ oldukları açıkça veya zımnen kararlaştırılmamışsa veya hal ve şartlardan müteselsil borçluluk iradesi anlaşılmıyorsa, kiracılar iç ilişkileri uyarınca kira bedelinden sorumlu olurlar. Ancak ticari kiralarda, Türk Ticaret Kanunu 7/1 uyarınca, aksi kararlaştırılmadıkça kira parasından kiracılar müteselsilen sorumlulardır²⁶⁰.

Doktrinde bir görüşe göre, ticari olmayan kira sözleşmelerinde aksine kayıt var ise veya olayın özelliklerine göre, müteselsilen sorumluluk esasları

²⁵⁴ BALCI, s.23; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.57.

²⁵⁵ EREN, s.310.

²⁵⁶ GÜMÜŞ, s.289; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.23; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.68; ACAR, s.54; EREN, s.310; BALCI, s.19; SIRATAŞ, s.35.

²⁵⁷ ACAR, s.54; BALCI, s.19.

²⁵⁸ ACAR, s.54; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.202; GÜMÜŞ, s.289; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.394; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.69; KIRMIZI, s.45; EREN, s.318; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.241; BALCI, s.19; AYDIN, 2022, s.27.

²⁵⁹ Müteselsil borçluluk, birden çok olan borçlunun her birinin sözleşme veya kanun gereği borcun tamamından sorumlu olması ve alacaklının da borcun tamamını her bir borçludan talep edebilmesi, borçlulardan birinin borcu ifa etmesi halinde ise borç ilişkisinin sona ermesidir. ŞENYÜZ, s.208.

²⁶⁰ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.202; EREN/YÜCER, s.322; GÜMÜŞ, s.289; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.394; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.69; KIRMIZI, s.45; EREN, s.318; GÜMÜŞ, 2012, s.40; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.241; BALCI, s.21; SIRATAŞ, s.35; AYDIN, 2022, s.27. Yargıtay 6 HD. 26.01.2016 T. 2015/11208 E. 2016/414 K. sayılı kararında, kiracının birden fazla olması halinde, her birinin kendi payına düşenden sorumlu olduğu, kira sözleşmesinde payları belli değilse, kira bedelinden eşit biçimde sorumlu oldukları benimsenmiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025.

uygulanabilir²⁶¹. Aksi görüşe göre ise, TBK md. 162’de²⁶² müteselsil sorumluluğu ya kanundan ya da sözleşmeden doğabileceği hüküm altına alındığından, belirtilen yorum yerinde değildir; kiracıların müteselsil sorumluluk iradelerinin açıkça anlaşılması gerekmektedir²⁶³.

TBK md. 162’nin, müteselsil sorumluluğun yalnızca kanundan veya (açık veya örtülü) anlaşma ile doğabileceği yönündeki açık hükmü karşısında, bu durumlardan biri mevcut değilse kiracıların kira bedelinin tamamından değil, sadece kendi payı ile sorumlu olduğu kanaatini taşımaktayız.

TMK md. 188’e göre, eşlerden her birinin, ortak yaşamın devamı boyunca ailenin sürekli ihtiyaçlar için evlilik birliğini temsil ettikleri; TMK md. 189’da ise temsil yetkisinin kullanıldığı hallerde eşlerin müteselsilen sorumlu olduğu hüküm altına alınmıştır. Yine, TMK 194/4. maddesinde, eşlerden birinin aile konutu ile ilgili kira sözleşmesi yapması durumunda, sözleşmenin tarafı olmayan eşin, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline geleceği ve bildirimde bulunan eşin diğeri ile müteselsilen sorumlu olacağı düzenlenmiştir.

VII. UNSURLARI

TBK md. 299’da açıkça belirtildiği gibi, kira sözleşmesinin unsurları, kiraya verenin kullanması veya kullanmakla birlikte ondan yararlanması için kiralananı

²⁶¹ Müşterek kullanmak üzere apartman dairesinin birden fazla kiracı tarafından kiralınması gibi, **YAVUZ**, s.731.

²⁶² TBK md. 162’de "Birden çok borçludan her biri, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse, müteselsil borçluluk doğar. Böyle bir bildirim yoksa, müteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hâllerde doğar." hükmü yer almaktadır.

²⁶³ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.395; **ARAL/AYRANCI**, s.327; **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.69. YHGK 18.06.1980 T. 1979/2-98 E. ve 1980/2068 K. sayılı kararında; müteselsil sorumluluğun kanundan ya da sözleşmeden doğabileceği, olayda bu iki şartın da söz konusu olmadığı ve iki davalının birlikte sorumlu tutulmasının usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle bozulan kararda Mahkemenin direnmesi sonucunda, davaya konu festivalin her iki davalı tarafından birlikte düzenlendiği ve birlikte düzenlenen bir festival sonucu elde edilen menfaatler paylaşıldığı gibi, aynı şekilde zararların da birlikte karşılanması gerektiğinden bahisle direnme kararının onanmasına karar verilmiştir. www.kazanci.com,15.12.2023.

kiracıya bırakması, kiracının da buna karşılık kira bedelini ödemesi ve bu hususta anlaşmalarıdır.

A. Kiralananın Devri

Kira sözleşmesi gereği, kiraya verenin kiralananı kiracının kullanımına bırakması gerekmektedir. Diğer bir deyişle, kiraya verenin borcu kiralananın mülkiyetini devir değil, kullanımını kiracıya bırakmaktır²⁶⁴.

Kiracının kazandığı hak aynı hak değil, kişisel haktır. Böylece kira veren, kiralanan taşınmazın zilyetliğini devrederek ve sonrasında kullanmaya elverişli halde tutarak borcunu yerine getirmekte ve kiracı da ferî zilyet konumunda kiralananı hakimiyeti altında tutmaktadır²⁶⁵.

TBK 301. maddede bu husus "*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.*" şeklinde düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde ise, kiracının kiralananı kiraya verene iade borcu doğar²⁶⁶.

B. Kira Bedeli

TBK md. 299'un lafzından da açıkça anlaşılacağı üzere, kiralananın kullanılmasının karşılığı olarak kiracının kira bedeli ödemesi sözleşmenin diğer bir unsurunu oluşturmaktadır.

²⁶⁴ KIRMIZI, s.15; GÜMÜŞ, s.288; DOĞAN, s.7; ARAL/AYRANCI, s.319; URAL ÇINAR, s.32; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.238; BALCI, s.8; SIRATAŞ, s.23; AYDIN, 2022, s.33.

²⁶⁵ TANDOĞAN, s.12; DOĞAN, s.7; ARAL/AYRANCI, s.319; BALCI, s.8.

²⁶⁶ DOĞAN, s.7; URAL ÇINAR, s.32.

Yine kanunkoyucu TBK md. 313'te kiracının "kira bedelini ödemekle yükümlü olduğunu" hüküm altına alarak, kira bedelinin sözleşmenin unsuru olmasının yanı sıra bu bedeli ödemenin asli bir borç olduğunu açıkça ortaya koymuştur²⁶⁷.

Kiracının kiraya verene verdiği bedel, kira bedeli anlamını taşımamaktadır. Burada önemli olan husus, kiralananın kullanımının karşılığı olarak bir bedelin ödenmesidir; zira aksi halde kira bedeli kira sözleşmesinin kurucu unsuru olduğundan sözleşme kurulmuş olmaz²⁶⁸.

Kural olarak kira bedeli bir miktar para olup TBK bakımından gerek Türk lirası²⁶⁹ gerekse de yabancı bir para²⁷⁰ olarak kararlaştırılabilir²⁷¹.

Altın olarak kararlaştırılması halinde ise, altın, para niteliğinde olmadığından sözleşmenin karma nitelikte olduğu kabul edilmektedir²⁷².

Belirtmek gerekir ki; ülkemizde yaşanan ekonomik sıkıntılar sebebiyle 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile²⁷³, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda değişiklik yapılarak 4. maddeye bent eklenmiş ve "Türkiye'de yerleşik

²⁶⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.239; ALTAŞ, Hüseyin, "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 49, Sayı 1-4, Ankara 2000, s.97; AYDIN, 2022, s.35.

²⁶⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.422; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.12; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.24; ACAR, s.72.

²⁶⁹ Kira bedelinin para olarak kararlaştırılması halinde, TBK md. 99 gereği ülke parası ile ödenmesi gerekmekte olup ülke parası 5083 sayılı Kanunda belirtilen Türk lirasıdır. URAL ÇINAR, s.50-51.

²⁷⁰ TBK md. 99 şu şekilde düzenlenmiştir: "1. Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir. 2. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir. 3. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiili ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir.". Özellikle konusu nakit olan uzun süreli borç ilişkilerinde, ileride zarara uğramamak adına, akit serbestisi gereği tercih edilmektedir. BAYGIN, Cem, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1997, s.24.

²⁷¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.426; EREN, s.320; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.231; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.407; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.12; ARAL/AYRANCI, s.320; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.24; DOĞAN, s.10; ACAR, s.72; URAL ÇINAR, s.49; ERCAN, İsmail, Uygulamada Kira Takibi ve İcradan Tahliye, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.19.

²⁷² DOĞAN, s.9. Yasaklayıcı bir hüküm bulunmadığından sözleşme serbestisi gereği kira bedelinin altın olarak kararlaştırılabileceğine ilişkin olarak, BAYGIN, s.28. YHGK 17.06.1987 T. 1986/13-734 E. ve 1987/517 K. sayılı kararında, kira bedelinin altın olarak kararlaştırıldığı kira sözleşmesi, sözleşme serbestisi çerçevesinde geçerli görülmüş; karşı oy yazısında ise kira bedelinin altın olarak belirlenmesi yasaya aykırı olduğundan sözleşmenin geçersiz olduğu belirtilmiştir. www.kazanci.com, 5.12.2020.

²⁷³ RG.13.9.2018 T. ve 30534 sayı.

kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak" kararlaştırılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine 32/34 sayılı Tebliğin 8/2 maddesinde, "Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak" kararlaştıramayacakları ve aynı tebliğin 8/3 maddesinde, "Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin²⁷⁴ alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak" kararlaştırılmasının mümkün olduğu belirlenmiştir²⁷⁵.

Buna göre Türkiye’de yerleşik kişilerin yapacağı taşınır ve taşınmaz kira sözleşmelerinde kira bedelinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayacağı; istisnai olarak Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kira bedelini kararlaştırılmasının mümkün olduğu kabul edilmiştir.

²⁷⁴ "Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’de bulunan; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin veya ortak kontrol ve/veya kontrolüne sahip bulunduğu şirketler ile serbest bölgedeki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki şirketlerin işveren veya hizmet alan olarak taraf olduğu iş ve hizmet sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür."

²⁷⁵ RG. 28.2.2008 T. ve 26801 sayı.

Ayrıca, kira bedeli olarak, bir miktar para dışında başka türlü edimin de taraflarca kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir²⁷⁶. TBK’da, Mülga 818 sayılı Kanundan farklı olarak "ücret" yerine "kira bedeli" kavramını kullanılmıştır²⁷⁷.

Yargıtay kira bedeli olarak hizmetin veya bir şeyin imalinin kararlaştırılması halinde, sözleşmenin niteliğinin kira sözleşmesi olduğunu kabul ederken²⁷⁸; doktrine göre kiracının, kiralananı kullanması karşılığında, bir miktar para yerine bir hizmet vermesi veya bir eser meydana getirmesi gibi başkaca edimi söz konusu olması halinde, kira sözleşmesi yerine karma bir sözleşme gündeme gelecektir²⁷⁹. Yine kira bedeli satım veya bağış ilişkisini doğuracak kadar fazla²⁸⁰ veya düşükse de karma sözleşmeden bahsedilecektir.

²⁷⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.427; GÜMÜŞ, s.288; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.231; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.407; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.12; ARAL/AYRANCI, s.321; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.24; KIRMIZI, s.17; URAL ÇINAR, s.49; SIRATAŞ, s.31.

²⁷⁷ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.13; ACAR, s.72; URAL ÇINAR, s.49; SIRATAŞ, s.24.

²⁷⁸ Yargıtay 6. HD. 10.11.2008 T. 2008/9297 E. 1974/2727K. sayılı kararında; "Kullanma karşılığı ödenecek bedele kira bedeli denir. Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeyler de olabilir. Bu nedenle 01.02.2005 başlangıç tarihli sözleşmede kira bedeli para olarak kararlaştırılmamış, arsa üzerinde yapılacak hafriyat ve tesviye karşılığı hizmet olarak belirlenmiştir. Bu ilkeler çerçevesinde taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin tüm unsurları itibarıyla kira sözleşmesi niteliğinde olduğunun kabulü gerekir." şeklinde hüküm kurmuştur. Yargıtay 6. HD. 6.6.1974 T. 1974/2733 E. 1974/2727K. sayılı kararında, tamirat karşılığında taşınmazda kaldığından bahisle kiracı sıfatının bulunmadığı sebeple davanın reddine karar verilen olayda, kira sözleşmesinin iki taraf için borç doğuran bir sözleşme olduğu, kiraya verenin kiracıya kiralananı kullanmak ve yararlanmak üzere bıraktığı, kiracının da buna karşılık bir bedel ödemekle yükümlü olduğu, bu bedele kira karşılığı denildiği, kira karşılığı kural olarak para olsa da, hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeyler de olabileceği belirtilerek kararın bozulmasına karar vermiştir. KIRMIZI, s.37. Aynı yönde, SIRATAŞ, s.31.

²⁷⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.427; EREN/YÜCER, s.325; DOĞAN, s.9; ARAL/AYRANCI, s.321; TUNÇOMAĞ, s.442; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.231; AYDIN, 2022, s.38; SARIDOĞAN, s.30; DOĞAN, 2023, s.197; 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, İstanbul 2013, s.19. Kira bedelinin para veya para gibi tedavül edilen eşya dışında kararlaştırılması durumunda, karma sözleşmeden bahsedilebileceği, para gibi tedavül edilen eşyanın yerel adete göre belirleneceği yönünde görüş için bkz., ÖZYAKIŞIR, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2018, s.125.

²⁸⁰ Taraflar belirli sürede ve düzeyde kira bedelinin ödenmesi halinde kalan satım bedelinin de ödenmesi şartı ile kiralananın mülkiyetini kiracının alması konusunda anlaşma yapabilirler. Böyle bir anlaşma iktisadi açıdan taksitle satım niteliğinde olduğundan ilgili hükümlerin uygulanması gerektiği kabul edilmektedir. Taşınır alımından TBK md. 263’ün uygulanacağı kabul edilse de, taşınmazlar bakımından alım hakkı kullanılıncaya kadar kira ilişkisinin mevcudiyeti, alım hakkı kullanıldıktan sonra ise taşınmaz satımının mevcudiyetinin olduğu belirtilmektedir. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.427, dipnot 37.

Diğer taraftan, bu edimlerin TBK md. 341’de yer alan ısıtma, su gibi giderlere ait bir yükümlülük sebebiyle taahhüt edilmesi halinde elbette taraflar arasındaki ilişki kira sözleşmesi olarak nitelendirilecektir²⁸¹.

Kira bedelinin misli eşya olarak kararlaştırılması da mümkündür²⁸². Yargıtay bir kararında, "davacının davalının karısı ile kardeş olduğu, mirastan kalan taşınmazlar nedeniyle kardeşler aralarında anlaşıp, davacının kendisinin oturduğu yere karşılık, davalının da kira vermeksizin dava konusu yerde oturmasına rıza gösterdiği" olayda, kira bedelinin para olmasının zorunlu olmadığını, yararlanma karşılığının da kira bedeli olarak kabul edileceğini, bu nedenle taraflar arasında kira ilişkisinin var olduğunu belirtmiştir²⁸³.

Doktrinde, kira bedelinin para dışında bir unsur olarak kararlaştırılması halinde karma bir sözleşmenin gündeme geleceği, kira bedeli olarak iş görme edimi kararlaştırılması halinde karma sözleşme, misli veya misli olmayan eşyanın devri kararlaştırılması halinde ise kira sözleşmesi meydana geleceği yönündeki ayrımın objektif bir dayanağının bulunmadığı, nitekim bir tarafın ediminin iş görme edimi olduğu kapıcılık sözleşmesinin de karma sözleşme olarak nitelendirildiği, ürün kiralarda ürünün bir miktarının kira bedeli olarak kararlaştırılabileceğinin ayrıca hüküm altına alınmış olması karşısında, bunun ancak özel bir düzenleme ile mümkün olabileceği belirtilmektedir²⁸⁴.

Bize göre de, kira bedeli olarak para dışında bir hizmet veya misli eşya kararlaştırılabilir; ancak bu halde sözleşmenin karma nitelikte olduğunun kabulü yerinde olacaktır.

Kira sözleşmesi düzenlenirken taraflar, TBK 26-28 maddelerdeki hükümler saklı kalmak kaydıyla kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Kira sözleşmesi

²⁸¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.427.

²⁸² TANDOĞAN, s.14; İNCEOĞLU, Cilt 1, s.13; ACAR, s.72; KIRMIZI, s.17; URAL ÇINAR, s.49; TUNÇOMAÇ, s.442; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.240; BALCI, s.8; AYDIN, 2022, s.36; SIRATAŞ, s.31.

²⁸³ Yargıtay 6 HD. 1981/12590 E. ve 1981/17570 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 19.12.2020. Sözleşmenin karma nitelikte olacağını kabul eden görüş, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.231

²⁸⁴ DOĞAN, s.9; EREN, s.320.

süresince yapılacak artışlar için getirilen sınırlamalar ise, aşağıda üçüncü bölümde izah edilmiştir.

Sözleşme serbestisi ilkesi karşısında, kira bedelinin taraflardan biri tarafından belirlenmesi hususunda anlaşma mümkün ise de, bu hakkın TMK md. 2'ye uygun olarak objektif iyi niyet kurallarına uyularak ve keyfilikten kaçınılarak kullanılması gerekmektedir²⁸⁵.

TBK md. 315'de yer alan "*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse...*" hükmü göz önüne alındığında, yan giderlerin kira bedeli kapsamında olmadığı benimsenmektedir²⁸⁶.

Kira bedelinin bir defalık veya aylık, yıllık gibi dönemlik edimler halinde ödenmesi kararlaştırılabilir²⁸⁷.

Her ne kadar uygulamada çoğunlukla kira bedelinin miktarı taraflarca kararlaştırılsa da, bu miktarın hiç konuşulmaması veya sonraya bırakılması gibi durumlar da söz konusu olabilir. Bu bağlamda, tarafların başlangıçta kira bedeli hususunda anlaşmış olmalarının zorunlu olup olmadığının irdelenmesi gerekmektedir.

İlk ihtimal olarak, tarafların kira bedelinin miktarı konusunu müzakere etmeleri ancak anlaşamamış olmaları gündeme gelecektir ki bu durumda sözleşmenin esaslı noktalarında bir anlaşma bulunmadığından kira sözleşmesinin kurulmadığı açıktır²⁸⁸. Diğer bir deyişle, kullanım karşılığında bir bedel

²⁸⁵ YAVUZ, s.713.

²⁸⁶ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.14.

²⁸⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.428; AYDOĞDU/TUNCER, s.227. TBK md. 314'de kiracının, "aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlü" olduğu düzenlenmiştir.

²⁸⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 423; EREN/YÜCER, s.326; GÜMÜŞ, 2012, s.36; ARAL/AYRANCI, s.321; ACAR, s.73; URAL ÇINAR, s.49; KARAMAN, s.33; VON TUHR, Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Çeviren Cevat EDEGE, Cilt: 1-2, Olguç Matbaası, Ankara 1983, s.147.

ödenmesi gerektiği yönünde anlaşma mevcut değilse, kira sözleşmesinden söz edilemeyecektir²⁸⁹.

İkinci ihtimal, kira bedelinin objektif ölçütlere bağlı olarak belirlenmesidir ve bunun yeterli olduğu kabul edilmektedir. Zira, objektif ölçüt çerçevesinde kira bedeli bulunmaktadır ve ikinci noktalara ilişkin TBK md. 2 uyarınca hakimin sözleşmeyi tamamlamasına ve sözleşmenin geçersizliğine dayalı olarak kullanım bedeli belirlemesine ihtiyaç bulunmamaktadır²⁹⁰.

Üçüncü ihtimal ise, kira bedelini belirleme yetkisinin taraflardan birine veya üçüncü bir kişiye bırakılması yani subjektif ölçüte bağlı olarak belirlenmesidir. Kira bedelinin aylık cirosunun bir oranı olarak kararlaştırılması bu ihtimale örnek olarak gösterilebilir. Bu durumda sözleşmenin geçerli olarak kurulduğu doktrinde kabul edilmektedir; zira kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulması için gerekli olan 'kira bedelinin ödeneceği' konusunda anlaşılmıştır²⁹¹.

Kira bedelinin subjektif ölçüte göre özellikle kiraya verenin iradesine bağlamanın konut ve çatılı işyeri kiralalarında tehlikeli bir durum oluşturduğu, yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin artışında kanunen sınırlama ve denetimler olması ile kira sözleşmesinin başlangıcında kira bedeli miktarını belirleme yetkisinin kiraya verene bırakılmasının çelişkili bir durum ortaya çıkaracağı, kiraya verenin, kiracının zor durumundan yararlanarak bu yetkiyi almasını sağlayabileceği, bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralalarında farklı bir değerlendirilmesi yapılması gerektiği belirtilmektedir²⁹². Buna göre, taraflar

²⁸⁹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.15. TBK md. 379'da "Kullanım ödöncü sözleşmesi, ödönc verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödönc alana bırakmayı ve ödönc alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir." şeklinde düzenlenen kullanım ödöncü değerlendirilebilir.

²⁹⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.423. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu durumun kiracıyı koruyucu hükümlerin uygulanmasını zedeleyebileceği düşünölse de, kira bedelinin konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü olmadığı, kaldı ki TBK md. 343'de kira bedeli, kiracı aleyhine değişiklik yapılması yasağının dışında tutulduğu, yine TBK md. 344/3'de "emsal kira bedeline" atıf yapılması ile objektif ölçütün yasaya girdiğinin kabul edilmesi gerektiği yönündeki görüş için, bkzn. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.424. KIRMIZI, s.17; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.239.

²⁹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.423; GÜMÜŞ, s.288; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.232.

²⁹² İBK md. 269'da, "kira bedelinin, kiraya verenin kiralananı aşırı bir yarar elde etmesine sebep olması veya açıkça satın alma bedelinin fahiş ölçüde olması halinde, kira bedelinin haksız kabul edileceği" düzenlenmiştir. CEYLAN, s.228. Bu yönde bir düzenleme Kanunumuzda yer almamaktadır.

arasında kira bedelinin isteneceği yönünde bir anlaşma olduğundan kira sözleşmesinin geçerli sayılması gerektiği, ancak miktarının TBK md. 344/3'teki esaslara göre Mahkemece belirlenmesi gerektiği, böylece kira sözleşmesi hükümleri çerçevesinde sorunun çözümlenebileceği ifade edilmektedir²⁹³.

Yargıtay bir kararında, yeni dönem kira bedelinin davacı Bağ-Kur Genel Müdürlüğünce teşkil ettirilecek komisyonca mahalli rayice göre belirleneceği kararlaştırılmış ise de, sözleşmede belirli bir oran veya yöntem kararlaştırılmadığından, davacı tarafa kira bedelini istediği gibi tespit etme yetkisi veren maddeye göre davacının tespit ettiği kira bedeli ile kiracının sorumlu tutulamayacağı açıklanmıştır²⁹⁴.

Son ihtimal olarak kira bedelinin ödeneceği yönünde taraflar anlaşmasına rağmen, miktarının belirlenmesini sonraya bırakmaları veya bedel belirlemeyi ihmal etmeleridir. Bu durumda sözleşmenin geçerli olduğu kabul edilmekte ve kira bedelinin TMK md. 2 çerçevesinde hakim tarafından emsal ve rayiçlere göre belirleneceği belirtilmektedir²⁹⁵. Aksi yöndeki görüş; sözleşme kurulurken kira bedelinin belirlenmesinin sonraya bırakılmış olması halinde, kira bedeli objektif esaslı unsur olduğundan sözleşmenin kurulmamış kabul edileceğini; bu durumda kiraya veren kiralananı kiracıya devretmişse ve kiraya veren kira bedelini kabul ederse, tarafların kira bedelinde anlaştığını ve sözleşmenin kurulduğunu; ancak kiraya veren ödenen kira bedeline itiraz ederse, kiracının kiralananı kullandığı

²⁹³ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.425.

²⁹⁴ Yargıtay 3. HD. 01.04.1996 T. 1996/3263 E. ve 1996/4160 K. sayılı karar, **YAVUZ**, s.709.

²⁹⁵ **AYDIN**, 2022, s.39; **KANIK**, s.881. Aynı yöndeki görüşe göre, taraflarca başlangıçta kira bedelinin belirlenmesi zorunlu bir unsur olmayıp sonradan bedel belirlenebilecektir. Bu durumda sözleşmenin niteliği eksik sözleşmedir ve taraflarca sonradan kira bedelinin kararlaştırılamaması halinde ise sorunun mahkemece kiralananın durumu ile emsali dikkate alınarak hakkaniyete ve dürüstlük kuralına uygun olarak çözümleneceği belirtilmektedir. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.425. Bir görüşe göre, kira bedelinin sözleşmenin esaslı unsuru olmadığı, kiralananın kullanılmasının karşılığının bir bedel olduğunun kararlaştırılmasının yeterli olduğu, miktar belirlenmemiş ise sözleşmede boşluğun söz konusu olacağı ve bu boşluğun hizmet sözleşmesine ilişkin işverenin ücret ödeme borcunu düzenleyen TBK md. 401 ve eser sözleşmesinde değere göre bedeli düzenleyen TBK md.481 hükümlerinin kıyasen uygulanarak hakim tarafından uygun bir kira bedelinin belirleneceği ifade edilmektedir. **ÖZYAKIŞIR**, s.116.

dönem için hakim tarafından belirlenecek bedeli, kira bedeli olarak değil ecrimisil tazminatı kapsamında ödemek durumunda kalacağını benimsemiştir²⁹⁶.

Belirtelim ki, tarafların aslında sözlü olarak bir bedel üzerinde anlaşmalarına rağmen, sonradan farklı tutarlar ileri sürmeleri ve hangisinin doğru söylediğini ispatlayacak delil yokluğu durumları da, kiranın ödeneceğinde anlaşılıp tutarında anlaşma bulunmaması ile aynı sonuca bağlanacaktır.

Kira bedelinin ödeneceği yönünde tarafların anlaşması ile sözleşmenin kurulması için esaslı unsurun sağlandığı, miktarının belirlenmesinin ise sonraya bırakılabileceği, bu durumda sözleşmenin geçerli olduğu ve miktarın hakim tarafından belirleneceği kanaatindeyiz.

Doktrinadaki genel görüşe göre, kira bedelinin belirli veya belirlenebilir olması, kira sözleşmesinin varlığı için yeterlidir. Dolayısıyla sözleşme kurulurken bir bedelin ödeneceği kararlaştırılmışsa ve ancak ne kadar olduğu kararlaştırılmamışsa, belirlenebilir olduğu sürece yine sözleşme kurulmuş kabul edilecektir. Objektif olarak veya dürüstlük kuralı çerçevesinde subjektif olarak belirlenebilir olması yeterlidir. Aksi takdirde, kira bedeli belirlenmemiş, belirlenebilir olmasına ilişkin bir hüküm de konulmamış ise, kira bedeli esaslı unsur olduğundan sözleşme yok hükmündedir²⁹⁷.

Kiralananın, kira bedeli tespit edilmeden -kira sözleşmesi henüz kurulmadan- teslim edilmesi halinde, bir görüş kiracının elde ettiği bu çıkarı, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebileceğini²⁹⁸; diğer bir görüşe göre ise, kiracının kullandığı döneme ait kira bedelinin hakim tarafından dürüstlük kuralı

²⁹⁶ DOĞAN, s.8. Aynı yönde, ancak kira miktarı tespit edilmeden kiralananın teslim edilmesi halinde, kira bedelinin hakim tarafından dürüstlük kuralına göre belirleneceğine ilişkin, ARAL/AYRANCI, s.322.

²⁹⁷ GÜMÜŞ, 2012, s.36; URAL ÇINAR, s.53; YAVUZ, s.100; EREN/YÜCER, s.325; BALCI, s.8; SIRATAŞ, s.22; AYDIN, 2022, s.30; EREN, s.321; KANIK, s.881; DİLBAZ, s.39; SARIDOĞAN, s.27.

Aynı yönde görüşe göre, kira sözleşmeleri hükümlerini düzenleyen maddeler arasında TBK md. 233/1 'e benzer bir hüküm yer almadığından, kira bedelinin miktarının sözleşmenin esaslı unsuru olduğu ve miktarın belirlenebilir olmadığı durumlarda TBM md. 2 gereği sözleşmenin kurulmadığı kabul edilmelidir. İNCEOĞLU, Cilt 1, s.15. Yokluk, sözleşmenin kurucu unsurlarını teşkil eden karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının bulunmaması halidir. OĞUZMAN/ÖZ, s.184.

²⁹⁸ GÜMÜŞ, 2012, s.36; URAL ÇINAR, s.53.

uyarınca belirleneceğini ifade etmektedir²⁹⁹. Başka bir görüş ise; sebepsiz zenginleşme uygulamasını, fakirleşme unsuru olmadığından, ecrimisil uygulamasını, malı kullananın kötüniyetli olması gerektiğinden kabul etmemekte ve fiili sözleşme ilişkisi kurumunun uygulanması gerektiğini benimsemektedir³⁰⁰. Hangi hukuki temele dayanılırsa dayanılsın, hakim tarafından bir karşılığın belirleneceği, bilirkişilerce kira rayiçlerine göre inceleme yapılacağı ve bu tespitlerin kira sözleşmesini geçerli hale getirmeyeceği ve kiralananı iade borcunun devam ettiği benimsenmektedir³⁰¹.

Uygulamada genellikle vergi yükümlülüğünü azaltmak için, biri düşük, diğeri gerçek kira bedelini gösterir iki farklı sözleşme ile karşılaşmaktadır. Bu durumda Yargıtay HGK, hangi sözleşmenin geçerli olduğunu ispat yükünün davacıda olduğunu ifade ederek, düşük bedelli sözleşmenin vergi dairesine sunulmak üzere düzenlendiğini ve muvazaa sebebiyle geçersiz olduğunu, bu hususun davalının imzasını da taşıyan yazılı delille kanıtlanmış olduğunu ve tarafların gerçek iradelerinin daha yüksek kira bedeli içeren diğer sözleşmede birleştiğini ve bu sözleşmenin geçerli olduğunu açıklamıştır³⁰². Aynı durumla ilgili olarak başka bir kararında ise, hangi sözleşmenin geçerli olduğunun tespiti bakımından, keşif yapılarak hangi bedelin makul ve tarafların serbest

²⁹⁹ YAVUZ, s.100; ARAL/AYRANCI, s.322.

³⁰⁰ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.16. Bir diğer görüşe göre ise de, haksız fiilden dolayı tazminat talebi uğranılan zararlar, sebepsiz zenginleşmeden doğan talep ise fakirleşme ile sınırlı olduğundan, kendi çıkarına ve haksız olarak başkasının hukuk alanına girip kazanç elde etme durumunda, bahsedilen zarar ve fakirleşme ile aranmaksızın haksız kazanmanın geri verilmesi yönünde bir prensibin söz konusu olduğu belirtilmektedir. YAVUZ, s.101.

³⁰¹ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.16. İsviçre Federal Mahkemesi eski tarihli kararlarında, kiralananın kullanımının devredildiği ancak kira bedelinin kararlaştırılmadığı durumda, kira sözleşmesinin kurulmuş kabul edileceğini ve kira bedeli ile ilgili boşluğun hakim tarafından doldurulması gerektiğine karar vermiştir. ÖNCÜ, Özge, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, Sayı 2, İzmir 2012, s.308. Başka bir kararında, taraflar arasında kullanımın devrinin ivazlı olduğuna dair temelde bir anlaşmanın bulunması, ancak kira bedelinin kararlaştırılmamış olması ihtimalinde, kira sözleşmesinin kurulduğunu kabul etmemiş ve hakimin yalnızca geçmiş kullanım için ivaz belirleyebileceğini, ileri zamandaki kullanım için talepte bulunamayacağını, taraflar arasında sözleşme kurma iradesi bulunsada dahi eksik olan anlaşmanın mahkeme tarafından tamamlanamayacağını belirtmiştir. KAŞAK, Fahri Erdem, İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin 15.09.1993 Tarihli (BGE 119 II 347) Kararı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 17, Sayı 4, Ankara 2013, s.307-308.

³⁰² YHGK 21.09.2005 T. 2005/6-491 E. ve 2005/471 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 07.06.2020.

iradeleriyle kabul edebilecekleri bir miktar olduğunun tespit edilebileceği belirtilmiştir³⁰³.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunun 70 ve 94. maddelerine göre, "Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zırai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilere" yapılan kira ödemelerinden, "vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden" %25 oranında kesinti (stopaj) yapılarak Vergi Dairesine ödenmesi gerekmektedir. Bu nedenle uygulamada işyeri kira sözleşmelerinde (vergi kesintisinin kira bedeline dahil olması) ve net kira ayrımı yapılmakta ve sözleşmeye "kira nettir", "stopaj kiracıya aittir" şeklinde hükümler eklenmektedir. Bu nedenle bu noktada tartışılması gereken konu, kiracının kiraya veren adına onun gelir vergisi olarak "stopaj" adı altında ödediği paranın kira bedeline dahil olup olmadığıdır³⁰⁴.

³⁰³ YHGK 08.05.2002 T. 2002/13-396 E. ve 2002/388 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 07.06.2020. Aynı yönde, Yargıtay 6. HD. 22.04.2009 T. 2008/13750 E. ve 2009/3661 K. sayılı kararında; "*Rayiçlere göre düşük bedel üzerinden yapılmış olan kira sözleşmesinin gerçek kirayı göstermediği ve Vergi Dairesine verilmek için hazırlandığı kabul edilmelidir. Aksinin kabulü hayat deneylerine aykırı olur.*" şeklindeki kararın "kimse kendi kusurundan yararlanamaz" ilkesine aykırı olduğu; Maliyeye ayrı, kiracıya ayrı iki farklı sözleşme yapılması halinde olumsuz sonuçlarına da katlanması gerektiği belirtilmektedir. **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.231, dipnot 121. Yapılan sonraki tarihli sözleşmenin geçerli olduğu, aynı tarihli ise, fiili uygulama ile örtüşen kira sözleşmesinin esas alınacağına ilişkin, **DAŞLI**, s.113.

³⁰⁴ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.25.

Yargıtay bazı kararlarında, stopajın kira bedeli kapsamında olduğunu³⁰⁵, bazı kararlarında ise, stopajın kira bedeli sayılmadığını belirtmiştir³⁰⁶. Kiracı, stopaj vergisini ilgili vergi dairesine ödemek zorunda olduğundan alacaklının vergilerin kendisine ödenmesini isteme hakkı bulunmadığı da kabul edilmiştir³⁰⁷.

Doktrinde de stopajın, kira bedeli kapsamında olduğu ve kira bedelinin brüt olarak belirlenmesi halinde bir sorun olmamakla birlikte, "net+stopaj" veya "kararlaştırılmış olan kira net olup, stopaj kiracı tarafından ödenecektir" şeklinde sözleşmede hüküm bulunması halinde, kira bedelinin net kira ve stopaj toplamından oluşacağı; kaldı ki, damga vergisi miktarı veya tahliye davası harcı ve vekalet ücretlerinin de brüt üzerinden hesaplandığı; diğer taraftan, stopajın ödenmemesi durumunda, temerrüde esas olmamasının sebebinin, stopajın kiraya verene ödenmemesi olduğu belirtilmektedir³⁰⁸.

Mülga Kanun dönemindeki bu uygulama, TBK md. 346 ile birlikte değerlendirildiğinde, sözleşme hükmünün yazılış tarzının önemli olduğu, "stopajın kiracı tarafından ayrıca ödeneceği"nin kararlaştırılması halinde, kiracı lehine yorum ile belirlenen bedelin brüt kabul edilmesi gerektiği, kiracıya ayrıca stopaj yükümlülüğü getiren hükümlerin ise hükümsüz sayılması gerektiği belirtilmektedir³⁰⁹.

³⁰⁵ Yargıtay 6. HD. 13.09.1993 T. 1993/7759 E. ve 1993/8333 K. sayılı kararında, "İş yeri olarak kullanılan kiralananın aylık brüt kira parasının 2.644.067 lira olduğu, % 20 stopaj düşünüldükten sonra 2.088.813 lira net olarak ödenmesi gerektiği hususunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yoktur. 1.1.1986 tarihinden itibaren iş yerlerinden alınan stopaj % 20'ye indirilmiştir. Bütün sorun, aradaki farkın kiracı tarafından mal sahibine ödenip ödenmeyeceği hususunda toplanmaktadır. Stopaj; mal sahibi adına, onun gelir vergisi olarak iş yerlerindeki kiracıdan kesilen meblağdır. Kiracılar, brüt kira parasının % 20'sini stopaj olarak ve stopajın % 0.3'ünü de savunma destekleme fonu olarak vergi dairesine yatırmak zorundadır. Stopaj miktarının indirilmesinde mal sahibinin yararlanma hakkı mevcuttur. Davalıların, ihtarin tebliğine rağmen stopaj farkının yasal süre içerisinde davacıya ödemedikleri anlaşıldığından temerrüt olgusu gerçekleşmiştir." şeklinde karar vermiştir. www.kazanci.com, 02.06.2020

³⁰⁶ Yargıtay 6. HD. 07.05.2001 T. 2001/3491 E. ve 2001/3700 K. sayılı kararında, "Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kira parasının, net kira bedeli + stopaj şeklinde ödeneceği belirlenmiş ihtilafsız olan kira bedeli kiracı tarafından ödenmiş olduğuna göre; stopaj oranlarındaki değişikliğin kira bedelini etkilemesi ve temerrüt olgusunun gerçekleştiğinden söz edilemez." şeklinde belirtmiştir. www.kazanci.com, 02.06.2020.

³⁰⁷ Yargıtay 12. HD. 12.02.2002 T. 2002/1759 E. ve 2002/2994 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 02.06.2020.

³⁰⁸ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.26. Tüm vergilerin kira bedeline dahil olduğu yönünde, AYDOĞDU/TUNCER, s.270.

³⁰⁹ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.27.

C. Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesi de tarafların karşılıklı birbirine uygun iradesi ile, sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmaları ile kurulur³¹⁰. Buna göre, kira sözleşmesinin varlığından söz edebilmek için kiraya verenin kiralananı kiracıya kullanmak üzere bırakması, bunun karşılığında kiracının kira bedeli ödeme yükümlülüğü altına girmesi hususunda tarafların anlaşması gerekmektedir³¹¹. Bu anlaşmanın yapılması ile kira sözleşmesi doğar³¹².

Tarafların ikinci derecedeki noktalarda anlaşma yapmalarında bir zorunluluk bulunmamaktadır³¹³.



³¹⁰ ACAR, s.73; EREN, s.321; AYDIN, 2022, s.40; ARAL/AYRANCI, s.318; EREN/YÜCER, s.326; DAŞLI, s.122; SARIDOĞAN, s.32. Yargıtay birçok kararında, kira sözleşmesinin geçerli olması için şekil şartına bağlı olmadığını, tarafların kira sözleşmesinin esaslı unsurlarında anlaşmış olmalarının yeterli olduğunu belirtmektedir. Yargıtay 1. HD. 19.09.2005 T. 2005/9103 E. 2005/9802 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 05.02.2025.

³¹¹ ACAR, s.73; KIRMIZI, s.7; EREN, s.321; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.241; SIRATAŞ, s.22; SARIDOĞAN, s.32.

³¹² AYDOĞDU/KAHVECİ, s.409; ACAR, s.73.

³¹³ ACAR, s.73; EREN/YÜCER, s.326; DAŞLI, s.123; SARIDOĞAN, s.32.

İKİNCİ BÖLÜM

6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

I. GENEL OLARAK

Ülkemizde kiracı ve kiraya verenin ilişkilerini düzenleyen ve kira bedelini sınırlayan ilk düzenleme, Birinci Dünya Savaşı içinde kabul edilen ve kısa bir süre yürürlükte kalan "Sükenâ İçin İcra ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun" olup daha sonra Borçlar Kanunu yürürlüğe girmiştir. İkinci Dünya Savaşına kadar olan dönemde kira bedeli Borçlar Kanununa göre, gabin ve irade bozukluğu halleri saklı kalmak üzere, taraflarca serbestçe belirlenebilmekteydi³¹⁴.

İkinci Dünya Savaşı sırasında ülke ekonomisi için önlemler alınırken, zayıf konumda bulunan kiracıyı kiraya verenlere karşı korumak amacıyla 1940 yılında 3780 sayılı Milli Koruma Kanunu md. 30³¹⁵ kabul edilerek kira bedelleri yönünden sınırlandırma getirilmiş ve kira bedelleri 1939 rayiçleri üzerinden dondurulmuştur. Ancak getirilen bu düzenleme de ihtiyaçları karşılamada yetersiz kalmıştır³¹⁶.

³¹⁴ TANDOĞAN, s.18; OLGAÇ, Senai, Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1968, s.51.

³¹⁵ RG. 26.01.1940 T. ve 4417 sayı. "Kanunun yürürlükte kaldığı süre içinde şehir, kasaba, iskele, liman ve istasyonlarda gayrimenkullerin kira bedellerinin bir önceki yılın kira bedellerinden fazla olamayacağı, bu maddenin uygulanacağı yerlerin de Hükümet tarafından belirleneceği" kabul edilmişti. AYDIN, Mehmet Korkud, "Millî Korunma Kanununun Hayata Geçirilişi (1940) ve Tek Parti Dönemi Uygulamaları", Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 29, Sayı 1, 2019, s.418.

³¹⁶ TANDOĞAN, s.18; OLGAÇ, s.51; TUNÇOMAĞ, s.444.

3954, 4180, 4648 ve 5020 sayılı yasalar ile bazı zamlar ve istisnai olarak tahliye sebepleri düzenlenmiş ve kaloriferli binalarda yakıt fiyatlarında değişiklikleri kiraya yansıtma olanağı getirilmiştir.

1947’de kabul edilen 5020 sayılı yasa ile bu tarihten sonra yapılan veya tadil edilerek kiraya verilen taşınmazların kiralari serbest bırakılmıştır. Savaşın etkilerinin ortadan kalkacağı, bina yapımının artmasını teşvik edeceği gibi düşünceler serbestlik ilkesinin kabul edilmesini sağlamıştır. 1953 yılında yürürlüğe giren 6084 sayılı yasa ile de, 1939 yılı kiralariına meskenlerde %100, diğeri yerlerde %200 zam yapılması, ayrıca 1955 yılında tam serbestliğe gidilmesi kabul edilmiştir³¹⁷.

Ancak nüfusun artması, insanların köylerden şehirlere akın etmesi, sosyal görüşlerdeki değişiklikler ile birlikte aile bölümlerinin ortaya çıkması, oturma koşullarında düzeltmenin zorunlu hale gelmesi, ticaret ve sanayinin gelişmesi ile işyeri ihtiyacının artması sebebiyle, bina yapımı hızlanmasına rağmen ihtiyaç yeterli olarak karşılanamamaktaydı. Ayrıca, kira bedellerinin serbest bırakılması sebebiyle bedellerdeki artış, diğeri fiyatların yükselmesine sebep olduğundan, kabul edilen tam serbestinin ülkede sosyal ve ekonomik bunalımlar oluşturacağı tespiti yapılmış ve bunun yanında 5020 sayılı yasa sebebiyle bir kısım kiralariin dondurulmuş bir kısmının ise serbest bırakılmasındaki sakıncanın giderilmesi istenmiştir³¹⁸.

Bu nedenlerle, 1955 yılında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

³¹⁷ TANDOĞAN, s.18.

³¹⁸ TANDOĞAN, s.18-19.

II. 6570 SAYILI KANUN DÖNEMİNDEKİ DÜZENLEMELER

1.6.1955 yılında Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ve söz konusu kanunun birinci maddesinde yukarıda açıklamaya çalıştığımız üzere kanunun uygulama alanı belirlendikten sonra, ikinci ve üçüncü maddeleri ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sınırlamalar hüküm altına alınmıştır.

Buna göre 2. maddede, *"A) Birinci maddede yazılı yerlerdeki gayrimenkullerin kiralari 1939 yılı kiralariına, meskenlerde yüzde iki yüz, meskenlerden ayrı yerlerde yüzde dört yüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.*

B) 1939 yılı kira bedelleri mukavele ile belli olmayan veya 1939 yılından sonra kiraya verilmeye başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiralanan gayrimenkullerin kira bedelleri belediye encümenince 1939 yılı rayici esas alınarak o mahal veya semtteki mümasillerine göre takdir edilen kira bedellerine yukarıdaki nispetlerde zamlar yapılmak suretiyle taayyün eder.

C) 1939 yılından sonra inşa edilen veya aslî heyeti tevsî veya teblil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş gayrimenkullerin; kira bedelleri Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisâfi iratları nazara alınarak tesbit edilen kiralariına meskenlerde yüzde yüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde iki yüz zam yapılmak sureti ile bulunacak miktarı geçemez.

Şu kadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralari üçüncü maddedeki emsal gayrimenkullerin kiralariını geçemez." hükmü yer almıştır.

Yasanın 3. Maddesinde ise, *"A) Birinci maddede yazılı yerlerde 24/2/1947 tarihinden sonra inşa olunan gayrimenkullerin kira bedelleri 12/5/1953 tarihinde mevcut yazılı veya sözlü mukavele ile belli miktarı geçemez.*

B) 12/5/1953 tarihindeki kira bedelleri yazılı veya sözlü mukavele ile belli olmayan veya bu tarihten sonra kiraya verilmeye başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedelleri o mahal veya semtteki mümasillerinin 12/5/1953 tarihindeki kiralariına göre belediye encümenlerince takdir edilir. 6084 sayılı kanunun neşrinden sonra inşa edilen

gayrimenkullerle bundan sonra inşa edilecek veya yeniden kiralanacak gayrimenkullerin ve mezkûr kanun hükümlerine müsteniden hükmen veya her ne suretle olursa olsun tahliye edilmek suretiyle serbestçe kiralanan gayrimenkullerin kira bedellerinin tâyininde de bu madde hükümleri tatbik olunur.

C) Kiraların tâyininde mümasilleri bulunmayan gayrimenkullerin kira bedelleri, o gayrimenkullerin hali hazır durumu ve mevkileri nazarı itibara alınarak belediye encümenlerince takdir olunur.

Belediye encümenleri, gayrimenkul kiralarını takdir ve tesbit etmek için, iş durumlarına göre, kendi veya belediye meclisi âzaları arasından lüzumu kadar üçer kişilik heyetler seçmek suretiyle tetkikat yaptırabilir. Bu heyetler hazırlayacakları raporları Encümene tevdi ederler.

D) Tetkikat yapmak üzere vazifelendirilecek heyet âzalarının her birine verilecek ücret miktarı,

Apartman, iş hanı, kapalı çarşı gibi birden fazla daire, yazıhane ve dükkânı ihtiva eden yerlerin her bir kısmı için beşer, müstakil mesken, ticarethane, müessese ve benzeri yerler için 10 ar lirayı geçmemek üzere belediye encümenlerince takdir ve tesbit olunur.

Belediye encümenlerince tesbit edilecek ücret miktarı ve mutat nakil vasıtası ücreti müracaatçılar tarafından belediye veznesine yatırılır. Bir günde birden ziyade takdir ve tesbit muamelesi yapılması halinde, görülen iş aynı mahalde olursa nakil vasıtası ücreti müracaat sahipleri arasında müsavi hisselerle taksim edilir." şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir.

Görüleceği üzere, 6570 sayılı kanun ile kira bedelinin belirlenmesinde üst sınırlar konulmuş olup bu kanunun uygulama alanına giren kira ilişkilerinde belirlenecek kira bedeli 12.05.1953 tarihindeki kira rayicini aşamayacağı açıklanmıştır.

Bu maddede öngörülen esaslar, "1939 rayicine tabi olan kiralar, bina vergisi esasına tabi olan kiralar, 12.5.1953 rayicine tabi olan kiralar ve emsali olmayan

taşınmazların kiralaları" olmak üzere dört grupta toplanmış ve kira bedellerinin belirlenmesinde asıl yetki belediye encümenlerine bırakılmıştır.

1939 rayicine tabi olan kiralar, 1939 yılından önce inşa edilen taşınmazları kapsamaktadır. Bu taşınmazların 1939 yılından önce kiraya verilmiş olması halinde 1939 yılındaki kiralalarına konut ise %200, konuttan başka bir yer ise %400 zam yapılmakta; 1939 yılından önce inşa edilip daha sonra kiraya verilen veya önceden kirada olup da kullanma şekli değiştirildikten sonra yeniden kiralanan taşınmazların bedeli belediye encümenlerince 1939 rayici esas alınarak o yer veya semtteki benzerlerine göre takdir edilen bedele %200 veya %400 zam yapılarak tespit edilmekteydi.

Bina vergisi esasına tabi kiralar, 1940-1947 (5020 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği yıl) yılları arasında inşa edilen veya esaslı tadil gören taşınmazlarla ilgili olup bu taşınmazların Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisafi iratlarına konutlarda %100, konuttan başka yerlerde %200 zam yapılarak belirlenmekteydi³¹⁹.

12.5.1953 (6084 sayılı Milli Koruma Kanununun Tadili Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği tarih) rayicine tabi olan kiralar, 24.2.1947 tarihinden sonra yapılan bütün binaları, inşa tarihi önemli olmaksızın ilk defa 12.5.1953 tarihinden sonra kiraya verilen veya kullanma tarzı değiştirilenleri, 6084 sayılı yasa zamanında serbest rejime kavuşan taşınmazları kapsamakta olup bu tarihte mevcut kira sözleşmelerindeki kira bedelleri dondurulmuştur. Belirtilen tarihteki kira bedelinin bilinmemesi halinde ise, belediye encümenlerince o yer ve semtteki emsallere göre tespit edilmekteydi³²⁰. Ayrıca yukarıda belirtilen ve ilk iki kategoriye giren taşınmazlarla ilgili olarak tespit edilen kira bedelleri de emsal taşınmazların 1953 rayicinden fazla olamamaktaydı.

³¹⁹ TANDOĞAN, s.23; BURCUOĞLU, Kira Tespit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları, 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa Gerekçesi- Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul 2001, s.7.

³²⁰ TANDOĞAN, s.23; BURCUOĞLU, s.7.

Son olarak emsali olmayan taşınmazların kiralaları, o taşınmazların halihazır durumu ve mevkileri göz önüne alınarak belediye encümenlerince takdir edilmektedir³²¹.

III. YARGITAY İÇTİHATLARINA GÖRE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

A. Anayasa Mahkemesi Kararı

Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki 6570 sayılı kanunun Anayasaya aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmiş ve Anayasa Mahkemesince sözü geçen kanunun 2 ve 3. maddeleri, 26.03.1963 T. 1963/3 E. ve 1963/67 K. sayılı kararla iptal edilmiştir³²².

Mahkemece, kira bedeli ile ilgili olarak kanunkoyucunun sınırlama getirmesinin Anayasanın 36. maddesine³²³ uygun olup olmadığı çerçevesinde inceleme yapılmış ve öncelikle "memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği sürece" mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartıyla, kamu yararı dikkate alınarak kira bedeli konusunda sınırlama yapılmasının uygun görüldüğünü açıklanmıştır.

İptal talebine konu 2. ve 3. maddelerin "kamu yararını sağlayıp sağlamadığı" ve "mülkiyet hakkının özüne dokunup dokunmadığı" yolundaki incelemede ise; 12.5.1953 tarihindeki kira rayicinin en yüksek sınır kabul edilerek kira bedelinin dondurulduğunu, ancak bu tarihten sonra iktisadi şartların değiştiğini, inşaat maliyetlerinin, bakım ve idare giderlerinin, eşya fiyatlarının ve bina vergilerinin

³²¹ TANDOĞAN, s.24; BURCUOĞLU, s.7.

³²² RG 31.5.1963 T. 11416 sayı. GKHK md. 4'de "Mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkullerin, bu kanuna göre taayyün eden yıllık kira bellerine mobilya için belediye encümenlerince takdir edilen kıymetin yüzde yirmisinden fazla zam yapılamaz. Şu kadar ki bu suretle zam olunacak miktar kira bedelinin yıllık tutarını geçemez." hükmü yer almaktadır. Anayasa Mahkemesi belirtilen maddeyi iptal etmemiş ve encümenlerin mobilyaların kıymetini takdir yetkisinin varlığını devam ettirmiştir. TANDOĞAN, s.63.

³²³ Anayasa madde 36; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

arttığını, Türk Parasının kıymetinin düştüğünü, dolayısıyla 1953 yılı ile karar yılı olan 1963 yılı arasında büyük bir farkın oluştuğunu ve bu durumun gayrimenkul sahipleri yönünden hakkaniyet ve adalet prensipleri ile bağdaşmayacağını ve toplumda huzursuzluğa neden olduğunu, ayrıca kira bedelinin belirlenmesi hususunda belediye encümenlerine verilen takdir yetkisinin açık ve kesin ölçülerle sınırlanması gerektiğini, 2. ve 3. maddelerde kiraları belli olmayan gayrimenkul kiralarının bulundukları mahal ve semtteki emsallere göre kira bedelinin belirleneceği öngörülmüşse de her zaman emsal kira bulunamayacağı gibi bulunsada dahi çeşitli sebeplerle düşük veya yüksek kararlaştırılmış olabileceğini, bu nedenle kira takdir edilirken doğru sonuçlara varılamadığını, diğer taraftan belirtilen düzenleme ile kiralar dondurulduğundan gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini değişen şartlara ayarlayamadıklarını, diğer sektörlerde sınırlamaların kalkmış ve iktisadi şartların değişmiş olmasına karşılık kira rejiminin devam ettiğini, bunun adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama olduğunu ve mülkiyet hakkının özünü zedelediğini ve de tüm bu hususlar göz önüne alındığında belirtilen maddelerin artık kamu yararını sağlamadığını açıklayarak 6570 sayılı kanunun 2. ve 3. maddeleri Anayasaya aykırı olduğundan iptaline ve karar gününden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmesine oyçokluğu ile karar vermiştir.

Böylece söz konusu Anayasa Mahkemesi kararı ile kira bedelinin sınırlandırılması reddedilmemiş; ancak bu sınırlamanın gerçekçi ve günün şartlarına uygun olması gerektiği belirtilmiştir³²⁴.

Anayasa Mahkemesi kararında, 6570 sayılı yasanın 2. ve 3. maddelerinin iptali kararının, karar gününden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe gireceği belirtilmesine ve aslında kanunkoyucuya bir kanun çıkarması için süre verilmesine rağmen, 6098 sayılı TBK yürürlüğe girene kadar bu hususta bir düzenleme yapılmamış ve kanun boşluğu meydana gelmiştir³²⁵. Meydana gelen bu kanun boşluğu da Yargıtay İçtihadı Birleştirme ve Daire kararları ile

³²⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.687; GÜMÜŞ, s.304.

³²⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.334.

doldurulmuş ve böylece uzun bir süre kira bedelinin belirlenmesi içtihatlarla düzenlenmiştir.

B. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararları

a. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 18.11.1964 T. 1964/2 E. ve 1964/4 K. Sayılı Kararı³²⁶

Anayasa Mahkemesinin iptal kararı sonrasında kanuni herhangi bir düzenleme yapılmadığından, iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.09.1963 tarihinden önce düzenlenmiş veya yenilenmiş bulunan kira sözleşmesinin süresinin, bu tarihten sonraki bir tarihte sona ermesi sebebiyle başlayan yeni dönemde, kira bedelinin nasıl belirleneceği sorunu gündeme gelmiştir.

Yargıtay 3.³²⁷ ve 6.³²⁸ Hukuk Daireleri kararları arasında, yeni kira döneminde sözleşmede belirlenen kira bedelinin artırılıp artırılamayacağı veya tespit davası açılarak kira bedelinin belirlenmesinin Mahkemeden istenip istenemeyeceği hususlarında içtihat aykırılığı bulunduğundan 18.11.1964 T. 1964/2 E. ve 1964/4 K. sayılı içtihadı birleştirme kararı verilmiştir.

İşbu İçtihadı Birleştirme Kararında öncelikle Anayasa Mahkemesi kararının gerekçesi irdelenmiş ve iptale konu maddelerin kira paralarını Mayıs 1953 rayici üzerinden dondurmuş olması, adalete ve iktisadi şartların gereklerine uygun bir şekilde ayarlanmasına elverişli bulunmaması, adalete ve eşitliğe aykırı durumlar doğurması gibi sebeplerle mülkiyet hakkının özünün zedelendiği; ancak mülkiyet hakkının özünü zedelemeyen sınırlamanın Anayasaya aykırı olmayacağı ve bu yönde bir sınırlamanın belirlenebileceği açıklanmıştır.

³²⁶ www.kazanci.com, 05.02.2025.

³²⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 8.5.1964 T. 3307 E./2673 K. sayılı kararında, kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinin yenilenen kira dönemi için de tarafları bağlayacağı, kira bedelinin artırılmasının istenemeyeceği, zira kira bedelini tarafların serbestçe belirledikleri, 2. ve 3. maddelerin iptal edilmiş olmasının sözleşmedeki kira bedeline ilişkin maddeyi geçersiz hale getirmediği, kira sözleşmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı belirtilmiştir.

³²⁸ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 29.6.1964 T. 3328 E./6834 K. sayılı kararında, kira sözleşmesinin iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona erdiği ve kiraya verenin bu tarihten önce kiracıya kira bedelinin artırılmasını talep ettiği olayda, kira bedeline ilişkin sınırlandırmaların kalktığı ancak kiraya verenin kira bedelini istediği şekilde belirlenmesinin MK md. 2 uyarınca hakkın kötüye kullanılması teşkil edeceği ve bunu kanunun korumayacağı gerekçesi ile kiraya verenin kira tespit davası açması ve buna dayanarak BK md. 260 gereğince kiracıya ihtarname göndermesi gerektiği açıklanmıştır.

Bu bağlamda kararda, kira bedelinin belirlenmesinde bir sınırlamanın varlığının zorunluluğu ortaya konulmuştur. Zira, Anayasa Mahkemesinde yalnızca 2. ve 3. maddeler iptal edildiğinden, diğer maddelerin yürürlüklerinin devam etmesi karşısında, kira bedeli ile ilgili olan 4, 5, 6, 9 ve 11. maddelerin de göz önüne alınması gerektiği, bu maddelerin kira sınırının varlığı kabul edilerek düzenlendiği, dolayısıyla bu hükümler uygulanırken ister istemez 2. ve 3. maddelerde belirtilen bir sınırın aranacağı ifade edilmiştir. Bununla ilgili oluşan boşluğun ise, kiraya veren tarafından dilediği şekilde değil, hakim tarafından MK md. 1 gereğince "kendisi yasa koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse" o kurala göre hüküm vererek doldurulması gerektiğine işaret edilmiştir.

Hakim tarafından bu sınırlandırma yapılırken bilirkişilerce belirlenecek rayiç kiranın esas alınması gerektiği, nitekim Borçlar Hukukunun genel kuralına göre de karşılıklı borç ilişkisini içeren sözleşmelerde, karşılık borçlardan birinin taraflarca belirlenmemiş olması halinde bu borcun Mahkemece rayiç esas alınarak tespit edildiği belirtilmiştir.

Rayiç ise, olağan şartlar altında yapılmış akitler ile kabul edilegelen bir karşılık olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan hareketle, olağanüstü ve özel şartlar altında yapılmış sözleşmelere bakılarak rayicin tespit edilemeyeceği, buna göre ekonomi kurallarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan kira parasının veya belli bir yerde oturmak veyahut iş yeri açmak için her türlü fedakarlığı göze alan kişilerin yapmış oldukları sözleşmelerin özel şartlar altında yapıldığı kabul edildiğinden sınırlama için esas alınamayacağı açıklanmıştır.

Rayiç kira bedelinin belirlenmesine esas alınacak sözleşme bulunmasa dahi, *"ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca"* bilirkişinin takdir edeceği kira bedelinin esas alınacağı açıklanarak, hakimin sınırlandırmayı belirlerken dikkate alacağı hususlar da ifade edilmiştir.

Sonuç olarak; 6570 sayılı yasa kapsamına giren ve 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptali kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira sözleşmesinin süresinin, bu tarihten sonraki bir tarihte sona ermesi sebebiyle başlayan yeni dönemde; kira bedeline ilişkin hüküm dışındaki hükümlerin yenilendiğine, yenilenmeyen kira bedeline ilişkin

boşluğun hakim tarafından³²⁹, olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları ve hak ve nasafet uyarınca bilirkişice tespit edilecek kira bedeli esas alınarak doldurulması gerektiğine karar verilmiştir.

b. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 07.07.1965 T. 1965/5 E. ve 1965/5 K. Sayılı Kararı³³⁰

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu 18.11.1964 T. 1964/2 E. ve 1964/4 K. sayılı kararı ile kira bedelinin nasıl belirleneceği yönündeki kanun boşluğu doldurulmuşsa da bu kez kararda belirtildiği üzere açılacak kira bedelinin tespiti davasında hangi mahkemenin görevli olduğu sorunu ortaya çıkmıştır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu³³¹ ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi³³² kararları arasında Asliye ve Sulh Mahkemelerinin hangisinin görevine girdiğinin tespiti bakımından aylık kira bedelinin mi yıllık kira bedelinin de esas alınacağı yönünde içtihat aykırılığı bulunduğundan, içtihadı birleştirme kararı ile bu aykırılık giderilmiştir.

Aylık kira parası belirtilmeksizin mevsimlik veya senelik kira bedeli üzerinden yapılan kira sözleşmeleri tartışma dışında tutularak yapılan incelemede; tespit davasının eda davasının öncüsü olduğu, ileride açılacak kira alacağı davasını hazırlama amacı taşıdığı, önemli olan hususun aylık kira bedelinin bilinmesi olduğu, böylece sözleşmenin kira bedeli kısmının tamamlandığı ve kira bedelinin tahsilinin istenebileceği ve tespit davası ile istenilen amacın

³²⁹ Kanun boşluğunun hakim tarafından doldurulması gerektiği kararı ile, tek bir kuralın konulmadığı "kira parası denilen bir hukuk dalı"nın meydana geldiği doktrinde belirtilmiştir. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.335.

³³⁰ www.kazanci.com, 05.02.2025.

³³¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 17.2.1965 T. 706/D-3. E. ve 77 K. sayılı kararında; açılacak olan bir eda davasında hangi mahkeme görevli ise buna bağlı olan tespit davasının da aynı mahkemede görülmesi gerektiğini, 6570 sayılı kanunun 10. maddesinde, açılacak kiracı çıkarma davalarına ve miktarı ne olursa olsun kiracı çıkartma davaları ile beraber açılmış bulunan kira parası ve tazminat davalarında sulh mahkemelerinin görevli olduğu hüküm altına alındığından tespit davasında da sulh mahkemelerinin görevli olduğunu, nitekim kanunun amacının belirtilen yasa kapsamına giren davaların bir an önce sonuçlanması olduğunu, davacı yıllık değil aylık kira tespiti talep ettiğinden yıllık kira bedeli üzerinden görevli mahkemenin tespitinin hukuka uygun olmadığını, bu nedenle aylık kira bedelinin esas alınması gerektiğini açıklamıştır.

³³² Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 13.5.1965 T. ve 2998 E. 222 ve K. sayılı kararında, kira bedelinin aylık, altı aylık veya yıllık olarak ödenmesinin, aylık ödenen paraya bağımsız kira bedeli niteliği kazandırmayacağını, bu ödeme şeklinin taksit niteliğinde olduğunu, 1 yıl süre ile yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin bir yıllık karşılığının tespitinin yapılması gerektiğini, kira bedelinin tamamı nizalı olduğundan kira süresinin karşılığı olan bir yıllık kira bedeline göre görevli mahkemenin belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir.

gerçekleşeceği, tarafların da aylık kira bedelini ön planda tuttukları, diğer taraftan 6570 sayılı kanunun kira bedeli ve tahliye davalarının öncelikle, en kısa zamanda ve en az külfetle bitirilmesi gerektiği ilkesini benimsediği, dolayısıyla aylık kira bedeli esas alınarak görev hususun tespit edilmesinin kanunun ilke ve amacıyla da örtüşeceği ifade edilmiştir.

Sonuç olarak; kiraya veren veya kiracı tarafından açılacak kira tespit davalarında görevli mahkemenin aylık kira bedeli göz önüne alınarak belirlenmesi gerektiğine karar verilmiştir.

c. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 21.12.1966 T. 1966/19 E. ve 1966/10 K. Sayılı Kararı³³³

Söz konusu kararda tartışılan hususlar 4 başlık altında toplanmış olup bunlar; kira bedelinin tespiti davası açmadan önce, kiraya verenin kira bedelini artırma isteğini, kira süresinin bitiminden 15 gün öncesinde ulaşacak şekilde kiracıya ihbar etmesinin gerekip gerekmediği; bu davanın belli bir zamandan önce açılmasının gerekip gerekmediği; belirlenen yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıdan alınacağı ve bunun ilamda gösterilmesinin gerekip gerekmediği; Anayasa Mahkemesinin iptal kararının, yürürlük tarihi olan 26.9.1963 tarihinden sonra yapılan kira sözleşmelerinde kira bedelinin sınırlı olup olmadığı ve kira süresinin bitiminde kiraya verenin yeni dönem için kira bedelinin tespiti davası açıp açamayacağıdır.

Kurula tevdi edilen kararların, kiraya verenler tarafından kiracı aleyhine açılan ve kira bedelinin artırılması talepli davalar olması, kiracı tarafından açılan ve kira bedelinin indirilmesi talebini içerir kararlarda içtihat uyuşmazlığı bulunmaması sebebiyle, kararların kiraya veren tarafından açılan kira tespit davasına hasredildiği ifade edilmiştir³³⁴.

Öncelikle 4. sırada yer alan tartışma konusu çözüme kavuşturulmuş ve Anayasa Mahkemesinin iptal kararının, yürürlük tarihi olan 26.9.1963 tarihinden sonra yapılan kira sözleşmeleri ile ilgili olarak; her ne kadar 18.11.1964 T. ve 2/4 sayılı

³³³ www.kazanci.com, 05.02.2025.

³³⁴ Yargıtay kararında, kiracının da kira tespit davası açma hakkının bulunduğu belirtilmemesi eksiklik olarak değerlendirilmiştir. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.337.

iċtihadı birleştirme kararında, 26.9.1963 tarihinden önce yapılan veya yenilenen kira sözleşmelerinden bahsetmekte ise de bunun sebebinin kararın konusunun belirtilen tarihlerde yapılan sözleşmeler olduğu, 26.9.1963 tarihinden sonra yapılan kira sözleşmeleri ile ilgili olarak kira tespit davasının açılmasını engelleyen bir kararın mevcut olmadığı, bu nedenle bu sözleşmeler için de kararlaştırılan kira bedelinin kira süresi için tarafları bağlayacağı, ancak bundan sonraki dönem için kira tespit davası açılabileceği ve aynı esaslar çerçevesinde, diğer bir deyişle olağan rayiç, bu tespit edilemezse ekonomi esaslarına ve hak ve nesafet kurallarına göre kanun boşluğunun doldurulması gerektiği ve sözleşme tarihinden bir sene sonra yeni dönem için kira tespit davası açılabilmesi için sözleşme sırasında kira bedelinin o tarihteki rayicin altında tespit edilmiş olması veya bir sene içinde rayite değişikliği gerektiren sebeplerin makul şekilde belirtilmesi gerektiği açıklanmıştır.

Kira bedelinin tespiti davasından önce kiracıya ihbar gönderilmesinin gerekip gerekmediği ile ilgili olarak; kira bedelinin tespiti davasının görülebilmesi için bunun şart olmadığına karar verilmiş ve kiraya veren kira bedelinin eski hali ile devam etmesini istemiyorsa kiracıya bu iradesini kira süresinin bitiminden en az 15 gün önce ulaştırması veya tespit davasında dilekçenin tebliğ olması gerektiği, kiracının sonraki dönem için rayiç bedel üzerinden sözleşmeye devam etmek istememesi halinde kiralananı tahliye edeceğini 6570 sayılı yasanın 11. maddesi uyarınca dönemin bitmesinden 15 gün önce kiraya verene bildirebileceği ve tespit davasının da konusuz kalacağı, kiracı bu bildirimi yapmaz ise rayiç kira bedelini kabul ettiği anlamına geleceği belirtilmiştir.

Davanın ne zaman aılabileceğine ilişkin olarak ise, kiraya verenin yeni dönem kira bedelinin tespiti için davayı her zaman açabileceği, ancak kiracının kira sözleşmesinin bitiminden en az 15 gün taşınmazı tahliye edeceğini kiraya verene bildirmesi halinde daha önce açılmış olan tespit davasının konusunun kalmayacağı, sadece yeni dönemin başlamasından çok önce açılan davada yeni dönem rayiçlerinin tespit edilmesinde imkansızlıklar meydana gelirse bu sebepten reddedilebileceği, vakıanın özelliklerine göre değerlendirebileceği açıklanmıştır.

Mahkemece belirlenen kira bedelinden kiracının hangi tarih itibariyle sorumlu olduğunun kararda belirtilmesine gerek olup olmadığı ile ilgili olarak; talep olmadıkça bunun kararda gösterilmesinde zorunluluk bulunmadığı, zira kira sözleşmesinin süresi ve başlangıç tarihinin belli olması halinde bir sorunun olmadığı, ancak uyuşmazlığın bulunması halinde kiracının sorumlu olduğu tarihin tespiti de mahkemeden talep edilebileceği ifade edilmiştir.

Mahkemece belirlenen kira bedelinden kiracının hangi tarih itibariyle sorumlu olduğuna ilişkin olarak ise, bunun dava dilekçesinin kiracıya tebliğ edildiği tarihi takip eden yeni dönem başı olduğu, ancak bunun için içinde bulunduğu dönemin bitimine on beş günden daha fazla bir zamanın kalmış olması gerektiği, zira kiracının bu aşamada emsal rayici öğreneceği, bu bedeli ödeyip ödeyemeyeceğini düşüneceği, ödeyemeyecek ise sözleşmenin bitiminden en az 15 gün önce kiralananı tahliye edeceğini bildirebileceği, bu nedenle kiracının bu işlemleri yapmak için süreye ihtiyacı olduğunu, bu sürenin her halükarda 15 günden fazla olduğu, ne kadar fazla olacağına kiracının ve kiralananın özelliklerine göre hakimın takdir edeceği belirtilmiştir.

Ayrıca, kararda bir hususa daha dikkat çekilerek, kiraya veren, kiracıya bir ihbar yapmasına rağmen, yeni döneme ait kira bedelini sözleşmede kararlaştırılan eski miktar üzerinden ihtirazı kayıt ileri sürmeden almaya başlaması ve bundan sonra tespit davasını açması halinde, artık tespit edilecek kira bedelinin kiracıyı o dönem için değil, daha sonraki dönem için bağlayacağı vurgulanmıştır.

Sonuç olarak; Anayasa Mahkemesi kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılan kira sözleşmeleri ile ilgili olarak kiraya verenin kiracı aleyhinde kira sözleşmesinin bitiminden sonraki dönem için tespit davası açılabilmesine, tespit davasının görülebilmesi için öncesinde kiracıya ihbar gönderilmesine gerek olmadığına, bu davanın her zaman açılabilmesine, talep edilmiş olması halinde kiracının yeni kira bedelinden sorumlu olduğu tarihin kararda belirtilmesine, talep olmadığı takdirde belirtilmesine gerek olmadığına, kiracının tespit edilen yeni kira bedelinden dava dilekçesinin tebliğini takip eden kira dönemi için sorumlu olduğuna, ancak tebliğ tarihi ile yeni kira döneminin başlangıç tarihi arasında on beş günden fazla bir sürenin bulunması gerektiğine, bu fazlalığın da

kiracının düşünüp kiralananı tahliye edeceğini kiraya verene bildirebileceği süre kadar olması gerektiğine, aksi takdirde yeni kira bedelinden bir sonraki dönem için sorumlu olduğuna karar verilmiştir.

d. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 10.03.1969 T. 1969/1 E. ve 1969/3 K. Sayılı Kararı³³⁵

Anayasa Mahkemesince verilen iptal kararının yürürlüğe girmesinden önceki zamanlara ait kira bedellerinin dondurulmuş eski kiraya göre belirlenmesi gerekip gerekmediği hususunda içtihat uyuşmazlığı olduğundan bu hususta içtihadı birleştirme yoluna gidilmiş ve Anayasa Mahkemesinin iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.09.1963 gününden önceki zamanlara ait kira bedellerinin, kazanılmış haklar saklı kalmak üzere, 6570 sayılı Kanuna iptal edilen hükümlerine göre değil; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı içtihadı birleştirme kararında açıklanan esaslara göre tespit edileceğine karar verilmiştir.

e. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 12.11.1979 T. 1979/1 E. ve 1979/3 K. Sayılı Kararı³³⁶

Kiracının temerrüde düştüğünün kabulü için, alacağın muaccel olması dışında dava edilebilir olması, diğer bir deyişle edayı yerine getirmeye mecbur olması gerektiği karşısında, kira farkının dava veya icra edilebilir olması için miktarın kesin olarak belli olması, bu belirliliğin ise ancak kira tespitine ilişkin kararın kesinleşmesi ile gerçekleşeceğine ve kiracının edayı yerine getirme borcunun da o zaman muaccel olmuş sayılacağına karar verilmiştir.

C. Yargıtay Kararları

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu 18.11.1964 T. 1964/2 E. ve 1964/4 K. sayılı kararı ile kira bedelinin rayice göre veya bulunmaması halinde ekonomi esaslari ve hak ve nesafet uyarınca belirleneceği kabul edilmiştir.

Bu kapsamda, Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin içtihadında, belli bir çevrede muntazaman ve devamlı sürelerde yapılan kira sözleşmelerinde kira bedelinin ulaştığı belli fiyatın olağan rayiç olduğunu, bu nedenle olağan rayiçten söz

³³⁵ www.kazanci.com, 05.02.2025.

³³⁶ www.kazanci.com, 05.02.2025.

edebilmek için bu konudaki kira bedellerinin uzun süreden beri oturmuş ve yerleşmiş, kiraya veren ve kiracılar tarafından kabul edilmiş olması gerektiği açıklanmıştır³³⁷.

Rayiç kira bedelinin tespiti, bizzat hakim tarafından yapılmayacak olup uzman kişiler arasından seçtiği bilirkişilerce tayin olmalıdır. Bilirkişi tarafından kira bedeli tespit ve takdir edilirken kiralananın bulunduğu yerin ticari, sınai ve iktisadi açıdan taşıdığı önemi, taşıdığı nitelik ve özellikleri dikkate alarak, bu etkenlerin kiralanan yerle civarında veya aynı nitelikte kabul edilecek başka semtteki yer arasında mukayese yapması gerekmektedir. Kiralanan yer ile tam benzeyen bir taşınmazın bulunması zorunluluk olmayıp o civarda veya başka semtte az çok benzeyen taşınmazın serbestçe belirlenmiş kira bedeli göz önüne alınarak kıyaslama yolu ile kira bedeli belirlenebilir. Bilirkişi raporunda bu hususlar tartışılmalı, taşınmazın genişlik ölçüleri, müstemilatı ve bölümleri konusunda bilgiler yer almalı, mümkünse basit krokisi eklenmeli ve bu şekilde rayiç bedel hesaplanmalıdır³³⁸.

Rayiç kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınacak kira sözleşmelerinin bulunmaması halinde kıstaslardan biri olan ekonomik esasların ne şekilde dikkate alınacağı kararlarla belirlenmiştir. Buna göre, taşınmazın emsali binaların alım satım değerleri hakkında yerleşmiş ve oturmuş rayiçler mevcut ise, belirlenecek kira bedelinin yılına ait alım satım değeri de bellidir ve bunun onda biri yıllık kira, yüzyirmide biri ise aylık kira bedeli olarak kabul edilecek olup; esas alınabilecek alım satım değeri mevcut değil ise, binanın itibari arsa

³³⁷ Örneğin, bir sene önce yeni yapılan aynı yerdeki beş apartmanın normal şartlar altında farklı kişilere kiraya verilmesi ve kira bedellerinin taraflarca kabul edilerek aynı büyüklük ve vasıfları taşıyan dairelere aynı miktarlar üzerinden kira bedellerinin kararlaştırılmış olması halinde o yerde olağan rayiç oluşmuştur. **OLGAÇ**, s.81. Kira tespit davasına konu olan kira sözleşmesine ait kira bedeli yerleşmiş ve oturmuş sayılmayacağından, emsal rayiç kira bedeli olarak dikkate alınamaz. **OLGAÇ**, s.84. Anaysa Mahkemesinin GKHK md. 2 ve 3'ün iptaline yönelik kararının gerekçesinde, 1953 tarihine göre dondurulmuş kira bedelini esas alarak tespit edilen kira bedellerinin emsal olağan rayiç sayılamayacağı, bu kiralara dayandığı rayiçlerin adalet ve eşitlik ilkelerine aykırı olduğu belirlendiğinden, belirtilen maddelerin iptalinden önce belirlenen veya belediye encümenlerince takdir edilen kira bedelleri de emsal rayiç sayılamayacaktır. **TANDOĞAN**, s.30; **OLGAÇ**, s.82. Hileli bir açık artırma veya o yeri kiralamanın kaçınılmaz bir zaruret olması halleri dışında, açık artırma yoluyla kiraya verilen yerlerin kira bedelleri, birçok kişinin katılımı ile verilen değer o gün için emsal rayiçlerin azamisini teşkil edeceği dikkate alındığında, emsal olarak değerlendirilebileceği açıklanmıştır. **TANDOĞAN**, s.30.

³³⁸ **TANDOĞAN**, s.30-31.

metrekare ve itibari inşaa metrekare değerleri tespit edildikten sonra o kiralanan yerin metrekaresi ile çarpımı sonucu o yerin mülk değerinin bulunacağı ve bu değerinde biri yıllık kira, yüzyirmide biri ise aylık kira bedeli olarak kabul edileceği açıklanmış ve kiralanan yerin asansörlü ve kaloriferli oluşu, kat farkı, ön ve arka veya ortada bulunuşu, ziya ve manzara durumuna göre orantılı olarak artırma veya azaltma yapılabileceği belirtilmiştir. Binanın değeri belirlenirken ise, tespit edilecek kira bedelinin uygulanacağı kira yılına ait rayicin esas alınacağı; bunun bilinmemesi halinde ise incelemenin yapıldığı tarihteki fiyatların esas alınacağı ifade edilmiştir. Belirtilen şekilde ekonomi esaslarına göre bir belirleme yapıldıktan sonra, durumun özelliklerine göre diğer kıstas olan hak ve nesafet uyarınca kira bedelinde artırma ve azaltma yapılabilecektir³³⁹.

Yargıtay daha sonraki kararlarında, emsal rayicin bulunmadığı hallerde ekonomi esasına göre tespit edilecek kira bedellerinde, vergiye esas olan gayrisafı irattan ziyade binanın makul rant sağlaması hususuna yoğunlaşarak, arsa ve inşaa değerinin hesaplanması, o günlerde gayrimenkule yatırılan sermayenin getirmesi gereken ve getirmekte olduğu senelik ranta nazaran aylık kiranın belirlenmesi, taşınmazın, sahibine makul ve ekonomi esaslarına uygun bir rant sağlaması gerektiği belirtilmiştir³⁴⁰.

1970li yıllara gelindiğinde ise, bu defa bir önceki dönem kira bedelinin toptan eşya fiyatları endeksindeki artış oranının esas alınması kabul edilmiştir. Kararlara göre, önce bu oranın aynen, daha sonraki kararlarda ise aynen değil de belli bir oranın kira bedeline yansıtılmasının esas alındığı görülmektedir³⁴¹.

³³⁹ **OLGAÇ**, s.88 vd.

³⁴⁰ **TANDOĞAN**, s.33.

³⁴¹ **BURCUOĞLU**, s.12-13. **TANDOĞAN**, s.37, dipnot 96. Olağan rayicin belirlenmesinde emsal göstermenin inandırıcı ve gerçekçi olmadığı, kiraya verenin hiçbir etkisi olmadan taşınmazın değerinde meydana gelen artışın kiracı aleyhine bir etken olmadığı kabul edilerek, kira bedelinin tespitinde sermayeye ödenen faizde, tahvil faizlerinde, toptan eşya fiyatları ve geçim endekslerinde, memur maaş katsayılarında, asgari ücrette olan artışların dikkate alınması gerektiğini benimsemiştir. **TANDOĞAN**, s.33. Rayiç belirlenmesinde emsal göstermenin inandırıcı olmadığı kanaatinin gerekçesi olarak, konut ve işyerinin yeteri kadar bulunmaması nedeniyle farklı sebeplerle çeşitli kira bedelleriyle sözleşmeler yapıldığı, hangi amaçla düzenlendiği bilinmeyen veya bazen aslına uygun dahi düzenlenmeyen kira sözleşmelerinin emsal olarak tespitte göz önüne alınmasının hakimnin denetleyemeyeceği keyfi bilirkişi takdirine dayalı tespitleri ortaya çıkaracağı, bunun da objektif olma, eşit uygulama sağlama ve kendiliğinden işlerlik ilkelerine ters düşeceği belirtilmektedir. **TANDOĞAN**, s.34, dipnot 93.

Nitekim Yargıtay bir kararında³⁴², konut ve işyerinin o bölgede ihtiyaçtan fazla olması halinde yansımadan söz edilemeyeceği ve toptan eşya fiyat endeksindeki artışın üstünde bir yansıma olamayacağı, yine kira bedelinde değişiklik yapılmasını haklı göstermekten uzak çok düşük oranda bir artışın da kira bedelinde değişiklik yapmayı gerektirmeyeceği, toptan eşya endeksindeki artışın genellikle kiracı olan memur ve diğer birçok alanda serbest çalışanın, emeklilerin, toplu sözleşme yapmayan işçilerin gelirlerine yansımadığı göz önüne alındığında bu kişilerin durumlarının ve ödeme güçlerinin dikkate alınması gerektiği, bu nedenlerle yüksek oranda değer artışından yararlanan kiraya verenler lehine, toptan eşya fiyat endeksindeki artışın her zaman tam olarak kira bedeline yansıtılması için ekonomi esaslarına göre bir zorunluluk olmadığı, dar gelirli kiracıların gelirlerindeki ortalama en az %20 civarındaki artışın endekste ki artışın çok altında kaldığı, dolayısıyla kiracıların yaşamlarının korunması ve kira bedelini ödeyemez duruma gelmemelerinde kamu yararı bulunduğu, tüm bu hususlar ışığında, özel bir neden bulunmayan hallerde toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranının yarısı yansıtılarak yeni dönem kira bedelinin tespitinin hak ve nesafet kurallarına uyacağı, diğer taraftan endekste ki artış oranının, dar gelirli lerin ücretlerindeki en az %20 civarındaki artışın altına düştüğü dönemlerde kira bedeline aynen yansıtılabileceği, %20nin üzerinde ve %40'a kadar olduğu dönemlerde kira bedelinin %20 olarak artırılabil eceği ve %40'ın üzerinde olduğu zamanda ise yarısının yansıtılabileceği, bir veya birkaç dönem kira bedelinde artış yapılmamış ise her döneme ait artış oranı ve yansıyacak miktar ayrı ayrı tespit edilip toplanarak kira bedelinin belirlenebileceği, bu şekilde yapılacak olan tespit in toplumun sosyo-ekonomik gerçek ve gereksinimlerine uygun olacağı, buna göre belirlenen kira bedelinin üstünde veya altında bir değişiklik yapılacaksa özel nedenlerin inandırıcı biçimde kanıtlanması gerektiği açıklanmıştır.

Belirtilen kararla endekslerdeki artışın %40ın üzerinde olması halinde bunun yarısının kira bedeline yansıtılacağı kabul edilmişken, 1981 tarihli YHGK kararı ile, yeni dönem kira bedellerinin ekonomik esaslara göre belirlenmesi gerektiği,

³⁴² Yargıtay 3 HD. 1.2.1979 T. 1979/399 E. ve 1979/703 K. sayılı karar. **TANDOĞAN**, s.37 vd. Yargıtay 3 HD. 1979/278 E. ve 1979/340 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 19.12.2020.

konut ve işyeri kiraya verenlerinin milyonların üzerinde olduğu göz önüne alındığında, kira bedeli belirlenirken objektif esaslara dayalı eşit uygulama sağlayan ve kendiliğinden işlerliği olan, bir yöntemin benimsenmesinin zorunlu olduğu, bu nedenle kiracıların çoğunluğunu oluşturan dar gelirliilerin gelirlerindeki yıllık artışlarla bağlantılı bir yansıma oranı saptanması uygun görülerek toptan eşya fiyat endeksinde her kira yılında oluşan artışların, %60'ı geçmesi halinde bunun yakıt hariç çıplak kira parasına en çok yansıyan bölümünün %30 ile sınırlandırılmasının toplumun sosyal ve ekonomik gereksinmelerine uygun olduğu kabul edilmiş; böylece bu hususta bir sınırlama getirilerek yansıma oranının %30'u aşamayacağı benimsenmiştir³⁴³.

Endeksteki artış oranının nasıl belirleneceğine ilişkin olarak ise, Yargıtay 3 HD. bir kararında³⁴⁴; aylık ve mevsimlik fiyat dalgalanmaları nedeni ile bazı aylarda yüksek bazı aylarda düşük sayılar oluştuğu, bu nedenle bazı aylarda kiraya verenlerin lehine yüksek kira bedellerinin tespit edildiği nedenle, aylık ve mevsimlik fiyat dalgalanmalarının, tespit edilecek kira bedellerinde olumsuz ve dengesiz artışlara neden olmasını önlemek ve aynı yılda kiraya verilen taşınmazların kiralalarında, endeksteki gerçek artışa uygun olarak bir artış sağlayabilmek bakımından, 'kira sözleşmesine göre ödenmekte olan, son kira parasının saptandığı dönem başlangıç tarihinden önceki ayda endekste oluşan sayı ile, geriye doğru on bir ayın her birinde oluşan sayılar toplanıp, on ikiye bölünmesinden çıkan sayı ile, kira parası tespit edilecek yeni dönem tarihinden önceki, geriye doğru on iki ayın her birinde, oluşan sayılar toplanıp, yine on ikiye

³⁴³ YHGK 22.4.1981 T. 1981/3-397 E. ve 1981/304 K., www.kazanci.com, 19.12.2020. İşyeri kiralari ile ilgili olarak Yargıtay verdiği kararlarında ; işyeri kiralalarında, ilk kira sözleşmesinde belirlenmesi ile sonraki dönemlerde artırılmasının birbirinden ayrılması gerektiğini; işyeri kiralalarında konut kiralalarından farklı bir kira bedeli tespit edildiğini ve 6570 sayılı yasada da bu durum kabul edilerek işyeri ve konut ayrımı yapıldığını; ilk kira sözleşmesi yapılırken tarafların, işyerinin bütün niteliklerini dikkate alarak rayice uygun bir kira bedeli tespit etmesi sebebiyle bu kira bedelinin belli oranda artırılması ile, yeni dönem kira bedeline de aynı özelliklerin günün koşullarına göre yansıdığını, bu nedenle aynı niteliklerin, her yeni kira döneminde, kira bedelinin artırılmasında ayrıca bir etken olarak kabul edilemeyeceğini ve dolayısıyla işyerinin sahip olduğu niteliklerin karşılığı olan miktarın her yıl belli oranlarda artması ile, esasen konut kiralalarından ayrı ve konutlara göre yüksek bir kira bedeli oluşturması yeterli görüldüğünden, işyeri için ayrı ve yüksek bir oran uygulamaya gerek olmadığı benimsenmiş ve fiyat endekslerindeki artışların yansıma oranının %30 ile sınırlandırılması hem konut hem de işyeri için geçerli olduğu kabul edilmiştir. Yargıtay 3 HD. 13.4.1981 T. 1981/1936 E. ve 1981/1875 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 24.12.2020. Konut ve işyerleri için artış oranının aynı yüzde ile sınırlandırılmasına ilişkin eleştiriler için, **TANDOĞAN**, s.51-53.

³⁴⁴ Yargıtay 3 HD. 1979/278 E. ve 1979/340 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 19.12.2020.

bölünerek bulunacak sayı ele alınmak suretiyle hesaplanacak artış oranının' kira bedelinin tespitinde esas alınması gerektiği kabul edilmiştir.

Kiralananda sonradan meydana gelen nitelik değişikliği ve kiracı tarafından yapılan ve kiralayan tarafa terk edileceği taahhüt edilen bütün bu tadilat ve tesisler ile ilgili olarak, bunların endeksteki artışa ek olarak ne oranda ekleme yapılması gerektiği bilirkişilerce belirlenmeli ve bu şekilde kira bedeli tespit edilmelidir.³⁴⁵.

Diğer taraftan, kiracının ödemesi gereken kiralanan taşınmazın olağan kullanımı için gerekli temizleme ve düzeltim giderlerinin ve sözleşmeye veya yerel adete göre kiracının yapması gereken onarımın, kiracının kusurundan doğan ayıpların kira bedelinin tespitinde bir etkisi bulunmamaktadır. Ancak "kira sözleşmesinin yapılmasından sonra veya kira sözleşmesi yapılırken gizlenmiş veya sonradan meydana çıkmış olan veya ödenmekte olan kira bedelinin tespit edildiği tarihten sonra meydana gelen veya ortaya çıkan önemli ayıplar veya kiracının kusuru olmaksızın sözleşmeden beklenen kullanmayı önleyen veya ehemmiyetli surette azaltacak ayıplar kiracının ihtarı üzerine uygun bir mehil içinde kiralayan tarafından öndeki dönemde giderilmemişse, yeni dönem kira parası tespit edilirken bu ayıplar dikkate alınarak", kira bedelinde indirim yapılması gerekmektedir³⁴⁶.

Sonraki yıllarda; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 2587 sayılı yasayla değiştirilen 10. ve 29. maddelerine göre, binaların asgari beyan değerinin objektif olarak saptanması mümkün hale geldikten sonra, kira değerinin çok düşük tutulması sebebiyle toptan eşya fiyat endekslerindeki artış yansıtılmasına rağmen çok düşük kalan kira bedelleri ile ilgili olarak Yargıtay 3 HD. sınırlama koymuş ve bu kiralara, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 73'deki kira gelirinin alt sınırı olarak belirtilen %7 oranını bulacak şekilde artırılmasını, bu

³⁴⁵ **TANDOĞAN**, s.43. Yargıtay 3 HD. 21.12.1981 T. 1981/5413 E. ve 1981/5342 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 19.12.2020.

³⁴⁶ Yargıtay 3. HD. 1.3.1979 T. 1979/731 E. ve 1979/1669 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 19.12.2020.

orandan aşağı olmamasını kabul etmiş ve çok düşük kira bedelleri bakımından taşınmazın değerini dikkate alma ilkesine dönmüştür³⁴⁷.

1986 yılında emlak vergisinde indirim yapılması sonrasında ise, alt sınır arsa dahil asgari beyan değerinin %5'i olarak kabul edilmiştir³⁴⁸.

Daha sonra, 11.10.1983 tarihli 2912 sayılı yasa ile 6570 sayılı yasaya eklenen geçici maddede, bazı kamu kurumları ile vakıflara ait taşınmazların kira bedellerinin çok düşük kalması ve tespit davasına ilişkin esaslarla yeterince yükselmemesi halinde, yeniden rayiçlere veya emsal bedellere uygun olarak serbestçe belirlenebilmesi mümkün hale gelmiştir³⁴⁹; daha sonra 30.5.1984 tarih 3012 sayılı yasa ile 2912 sayılı kanun değiştirilmiş ve teklif edilen bedele kiracılar tarafından sulh hukuk mahkemelerinde itiraz edilebileceği; 30 günlük

³⁴⁷ **TANDOĞAN**, s.43-44. Yargıtay 3 HD. 16.5.1983 T. 1983/2327 E. ve 1983/2423 K. sayılı kararında; Gelir Vergisi Kanununun 73. maddesi hükmünün kira bedelinin tespitinde göz önüne alınmasının yasal bir zorunluluk olduğu, kira ilişkisinin çok eski bir tarihte başlaması, ilk kira dönemine ait kira parasının çok düşük olarak belirlenmesi ve uzun süre bu kira parasında bir artış yapılmaması ve bazı özel nedenlerle belediyeler, vakıflar gibi kamu kuruluşları ile özel şahıslarca kiraya verilen binaların kira paraları, Yargıtay İçtihatlarına göre toptan eşya fiyat endekslerindeki artışların kiraya yansıyan bölümleri kadar artırıldığı halde, bugünkü paranın alım gücü karşısında belirlenen yeni döneme ait kira bedellerinin çok düşük kaldığı, taban kira paralarında meydana gelen eşitsizliği giderecek, günün koşullarına uygun objektif esaslara dayalı eşit uygulama sağlayan ve kendiliğinden işlerliği bulunan ve her binanın nitelikleriyle uyumlu bir taban kira bedelinin belirlenmesinin, bu yasa hükmünün uygulanması ile mümkün hale geldiği ve bu nedenle kira bedelinin ekonomik esaslara göre belirlenmesi, yeni kira dönemlerine ait tespit edilecek net kira parasının yıllık tutarı, yukarıda sözü edilen "Vergi Yasaları hükümlerine göre bulunacak arsa dahil, binanın asgari beyan değerinin % 7'sinden az olduğu takdirde, bu değer % 7'si olan miktarın yıllık kira parası olarak" kabul edilmesi ve talebe göre, yıllık veya onikide biri bulunarak aylık net kira bedelinin belirlenmesi gerektiği açıklanmıştır. www.kazanci.com, 24.12.2020.

³⁴⁸ **BURCUOĞLU**, s.15.

³⁴⁹ **TANDOĞAN**, s.47. GEÇİCİ MADDE — "T. C. Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR), Türkiye Kızılay Derneği, Türk Hava Kurumu, Darülaceze Müdürlüğü, Darüşşafaka Cemiyeti ve bağlı vakıflar, mazbut ve mülhak vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü, Verem Savaş ve Kansere Savaş dernekleri adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip bulundukları gayrimenkullere (vasiyet edilenler dahil) ilişkin kira sözleşmeleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra sona erer. Bu süre içinde yukarıdaki Kurumlar veya bunların kira işlerini yürüten iştiraklerince rayiç veya emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartlar tespit edilerek kiracıya tebliğ edilir. Eski kiracının birinci fıkrada belirtilen altı ayı takip eden 30 gün içinde yeni kira bedeli ve şartlar üzerinden kira sözleşmesi yapmaya hakkı vardır. Teklif edilen yeni bedel ve şartlara kiracılarca itiraz olunamaz. 30 günlük süre içinde bu hakkım kullanmayan ve gayrimenkulü tahliye etmeyen kiracıların tahliyeleri icra memurluğundan istenir." <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18190.pdf>, 24.12.2020.

süre içerisinde itiraz ve rüçhan hakkını kullanmayan ve gayrimenkulü tahliye etmeyenlerin tahliyesinin istenebileceği hüküm altına alınmıştır³⁵⁰.

1988 yıllarına gelindiğinde, Yargıtay³⁵¹ kiralananın konumu, kullanılma biçimi ile hak ve nesafet ilkelerini esas almış; kira ilişkisinin kurulduğu tarihten kira bedelinin tespitinin istenildiği tarihe kadar, o bölgede kira bedelini etkileyen bir değişiklik olması ve bunun da kira bedellerinin artırılmasına neden olması halinde, bu değişikliğe uygun olarak kira bedelinin artırılabilirliğini; bunun uygulanabilmesi için kiralananın bulunduğu yerde oluşan kira bedelleri ile yeni dönem için saptanacak kira bedeli arasında aşırı bir oransızlığın bulunmaması ve kiracının da kiralanda belli bir süre oturuyor olmaması gerektiğini benimsemiştir³⁵².

Yargıtay'ın bu kabulünden sonra, bu uygulamanın kötüye kullanılması gündeme gelmiş ve kira bedeli bu esasa göre arttıktan sonra, bir sonraki dönemde de yine aynı şekilde artırım talepleri ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Yargıtay ilke olarak, "kira bedelinin, bir sonraki dönemde ilke olarak toptan eşya fiyat artış endeksinin aynen yansıtılması suretiyle" belirlenebileceğini kabul etmiştir. Ancak Yargıtay 'kiralananın konumunun' önem arz ettiği olaylarda, örneğin Mısır Çarşısındaki bir kiralanan ile ilgili olarak, her yeni dönem için toptan eşya fiyat artış endeksinin üstünde bir kira bedelinin belirlenmesinin mümkün olduğunu belirtmiştir³⁵³.

1994 yılında yaşanan ekonomik kriz ile birlikte toptan eşya fiyatları endeksi artışı %100leri aşınca, kiracılar aleyhine bozulan dengenin düzeltilmesi bakımından Yargıtay bu defa, yeni dönem kira bedellerinin tespitinde %65 oranında bir üst sınır getirmiş ve böylece önceki kira bedelinin en çok %65 oranında artırılması ile kira bedelleri tespit edilmiştir³⁵⁴.

³⁵⁰ <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/5.3.6570.pdf>, 24.12.2020.

³⁵¹ Yargıtay 3 HD. 4.10.1988 T. 7213 E. ve 8269 K. sayılı kararı, **BURCUOĞLU**, s.15.

³⁵² **BURCUOĞLU**, s.16-17.

³⁵³ **BURCUOĞLU**, s.17-18.

³⁵⁴ Yargıtay 3 HD. 6.12.1994 T. 1994/14420 E. ve 1994/15771 K. sayılı kararı, **BURCUOĞLU**, s.17-19.

Daha sonra bu sınırlama biraz yumuşatılarak üç yıl süre ile üst sınır olan %65 oranında veya altında artırılarak belirlenen kira bedelinin, sonraki dönemde yine tespiti istenmesi halinde, olağan rayiç ile hak ve nesafete göre belirleneceği kabul edilmiştir³⁵⁵.

Son olarak, 16.2.2000 tarihli 4531 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun³⁵⁶ ile geçici 7. madde eklenmiş ve *"Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, (Bu arada bulunan "2001 yılında ise yıllık %10" ibaresi, Ana.Mah.'nin 19/7/2001 tarihli ve E.;2001/303, K.;2001/333 sayılı Kararı ile iptal edilmiş ve metinden çıkarılmıştır.) oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz. Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz. Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz. Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur."* şeklinde hüküm konulmuştur. Madde gerekçesinde, mülkiyet esasına dokunulmadan kira bedelinin artışına bir sınırlama getirilerek taraf yararlarının uzlaştırılmasının sağlandığı ve bölgelerdeki farklı ekonomik ve sosyal gelişmeler sonucu kira bedelleri toplam eşya fiyat endekslerindeki artış oranlarında seyretmediği hallerde kiracıların mağduriyetine neden olunmaması için bölge rayiç kira bedellerinin esas alınması gerektiği benimsenmiştir³⁵⁷. *"2001 yılında ise yıllık %10"* ibaresi, ekonomik kriz sebebiyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kaldığı, taraflar arasındaki dengenin bozulduğu, mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde ölçsüz bir sınırlama olduğu gerekçeleri ile Anayasa Mahkemesinin 19/7/2001 tarihli ve 2001/303 E. 2001/333 K. sayılı kararı iptal edilmiştir.

³⁵⁵ **BURCUOĞLU**, s.22. Yargıtay 3. HD. 08.07.2004 T. 2004/7461 E. ve 2004/7876 K. sayılı kararında; şartların değişmediği ve özel gelişmelerin bulunduğu ispat ve iddia olmadıkça, hak ve nesafete göre belirlenen kira bedelinin "üç yıl arka arkaya %65 ile sınırlı endeks uygulanarak" tespit edilmesi gerektiği; "üç yıldan sonra ise yeniden hak ve nesafete göre" kira bedelinin belirlenebileceği açıklanmıştır. Aynı yönde Yargıtay 3. HD. 27.02.2003 T. 2003/1807 E. ve 2003/1888 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 05.02.2025.

³⁵⁶ RG. 18.2.2000, Sayı 23968

³⁵⁷ **BURCUOĞLU**, s.38. Doktrindeki eleştiriler için bkzn. **BURCUOĞLU**, s.43 vd.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRDİKTEN SONRA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

I. GENEL OLARAK

6098 sayılı (Yeni) Türk Borçlar Kanununda, kural olarak tarafların kira sözleşmesinin başlangıcında belirlediği kira bedeline veya yenilenmesinde uygulanacak artış oranına müdahale kabul edilmemiş ve sözleşme serbestisi benimsenmiş olmakla beraber, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından birtakım özel düzenlemelere yer verilmiştir³⁵⁸.

Hukukun amacı, sosyal adalet, kamu düzeni ve eşitliği sağlamak olup enflasyon ile mücadele edebilmek için bazı sınırlamaların getirilmesi, sözleşme özgürlüğünü ihlal etse de kamu yararı için kabul edilebilmektedir. Kira bedeli belirlenirken getirilen sınırlamalarla, taşınmaz malikinin menfaati ile toplumun menfaati çatışmakta ve esasen malikler fedakarlık yapmaktadır³⁵⁹.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK ile, mülga 818 sayılı Borçlar Kanununda ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda bulunmayan düzenlemelere yer verilmiş; yukarıda açıklamaya çalıştığımız üzere Anayasa Mahkemesinin iptal kararı ile oluşan boşluk giderilmeye çalışılmış; Yargıtay içtihatları büyük oranda benimsenerek konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler getirilmiş;³⁶⁰.

³⁵⁸ Konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmeleri ile ilgili bu konuda bir müdahalenin bulunmamasının sebebi, kanun gereği uzamaması ve tarafların sözleşmeye devam etmek istemeleri halinde tüm koşulları belirleyecek olmalarıdır. **YENİOCAK**, s.45.

³⁵⁹ **ALTAŞ**, s.107.

³⁶⁰ **ÖNCÜ**, s.303; **GÜMÜŞ**, 2012, s.68; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.339.

TBK md. 344’de kira bedelinin ne şekilde belirleneceği; md. 345’de kira bedelinin belirlenmesine ilişkin açılan davanın açılma süresi ve verilen kararın etkisi hüküm altına alınmış olup; söz konusu düzenlemeler, TBK md. 343’de yer alan "*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.*" hükmü ile örtüşmektedir. Tarafların kira bedelini belirleyemediği hallerde nasıl belirleneceğinin düzenlenmesi bir tarafa, tarafların belirlediği artışlı kira bedeli ile ilgili de sınırlamalar getirilmiş; böylece kiracının korunması ilkesi dikkate alınarak, "sözleşme serbestisi" ilkesi bu kapsamda sınırlandırılmıştır³⁶¹. Diğer bir deyişle, kira bedelinin belirlenmesinde kiracı aleyhine düzenleme yasağının uygulama alanı bulunmamakta olup gerek sözleşme ile gerekse de Mahkeme kararı ile mevcut ve yenilenen kira dönemlerinde kiracı aleyhine değişiklik yapılması mümkündür³⁶². Söz konusu istisnai hükmün, kira sözleşmelerinin temeli olan kiracının korunması ilkesi ile TBK’da esas alınan liberal ekonomi gereği menfaatler dengesi ilkesine uygun olduğu kabul edilmektedir³⁶³. Aksi halde kira bedelinde değişiklik yapılmaması kuralının kabulü, kira bedelinin dondurulduğu, gerek mülkiyet gerekse de şahsi hakkın ihlal edildiği anlamına gelecektir³⁶⁴.

Kira bedelinin tespitine ilişkin hükümler, genel hükümler başlıklı birinci ayırmada değil, konut ve çatılı işyeri kiralari başlıklı ikinci ayırmada düzenlendiğinden, konut ve işyeri kiralari için uygulama alanı bulacaktır. Mülga GKHK hükümleri taşınmaz kirasından bahsetmekte iken, ilgili hükümler TBK md. 339 kapsamına giren taşınır veya taşınmaz bütün konut ve çatılı işyeri kiralalarını kapsamaktadır. Diğer kira sözleşmeleri için ise, sözleşmenin

³⁶¹ ÖNCÜ, s.303; EREN/YÜCER, s.408; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.123.

³⁶² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.705; GÜNAY, s.1030; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.339. Madde gerekçesine göre, kiracının korunması ilkesi bir yana, kiraya verenin de kiralananın durumuna uygun düşecek bir kira bedeli elde etme konusundaki menfaatlerinin göz ardı edilmemesi zorunluluğu bulunduğundan söz konusu istisna, hüküm altına alınmıştır. KIRMIZI, s.362.

³⁶³ KILIÇOĞLU, s.707.

³⁶⁴ EREN/YÜCER, s.408; EREN, Fikret/DÖNMEZ, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt IV m.207-392, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s.800.

başlangıcındaki veya yeni dönem kira bedellerine ilişkin olarak bir sınırlama yer almamaktadır³⁶⁵.

Bunun gerekçesi olarak; kapsam dışında yapılan belirli süreli kira sözleşmelerinde, sürenin sonunda TBK md. 327/2³⁶⁶ gereğince kiraya verenin sözleşmenin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesini engelleyebilecek konumda olduğu, dönüşen yeni sözleşmede de önceki belirli süreli kira sözleşmesi ile kararlaştırılan kira bedelinin devam edeceği; ancak, elbette tarafların tadil sözleşmesi ile farklı bir kira bedeli kararlaştırabilecekleri ve taraflardan birinin sözleşmeyi TBK md. 328-330 gereği her zaman sona erdirebileceği gösterilmektedir³⁶⁷.

Aksi görüş, mülga Kanun döneminde de konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinin kapsam dışında olduğunu, zira o dönemde kira tespiti talebi için, kira sözleşmesinin süresinin sona ermesi ve yenilenmesinin arandığını, mülga Borçlar Kanunu kapsamındaki sözleşmeler kendiliğinden uzamadığından bedeli alamayan kiraya verenin sözleşmeyi yenilemeyeceği düşüncesinin mevcut olduğunu; ancak artık TBK md. 344/3 ile kira bedelinin tespiti talebi için sözleşmenin sona ermesi şartı bulunmadığı açık olduğundan, konut ve çatılı işyeri kiralari dışında da kira bedelinin tespitine başvurulabileceğini kabul etmektedir³⁶⁸.

Diğer bir görüşe göre, kiracıyı korumak için lehe yorum yapılmalı ve bu hükümler tüm taşınmazlar için uygulanmalıdır³⁶⁹.

³⁶⁵ GÜMÜŞ, 2012, s.69; ÖNCÜ, s.305; AYDOĞDU/TUNCER, s.336; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.338; YENİOCAK, s.26, 86; GÜMÜŞ, s.305; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.28; GÜNAY, Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.58. Yargıtay 6 HD. 28.03.2016 T. 2016/2755 E. 2016/2420 K. sayılı kararı ile, açık otoparkın TBK genel hükümlerine tabi olduğu, konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira bedelinin tespitinin TBK 344 vd. maddelerinde düzenlendiği, genel hükümlerine tabi yerlerde bedel tespitinin mümkün olmadığı belirtilmiştir. www.kazanci.com, 22.09.2024. Yargıtay 6. HD. 5.6.2014 T. 2013/15744 E. 2014/7497 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 05.02.2025.

³⁶⁶ TBK md. 327/2'de, "Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür." hükmü yer almaktadır.

³⁶⁷ GÜMÜŞ, 2012, s.69.

³⁶⁸ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.35.

³⁶⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.609; AYDOĞDU/TUNCER, s.336.

Gerek kanun sistematığı ve TBK md. 344'ün düzenlenme yeri gerekse de konut ve çatılı işyeri kapsamında olmayan kira sözleşmelerinde mevcut fesih hakkı dikkate alındığında, kira bedelinin tespiti hükümlerinin konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü olduğunu kabul etmek yerinde olacaktır.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanabileceği hususunun tespitinden sonra, sözleşmenin süresi yönünden bir ayırım yapıp yapılmadığına ilişkin tartışmalara değinmek gerekmektedir.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, TBK md. 347 gereği kiracının, sözleşme süresinin bitiminden önce bildirimde bulunmaması halinde sözleşmenin kendiliğinden uzaması gündeme gelmekte ve bu durumda kira bedelinin nasıl belirleneceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, kira bedelinin tespitine ilişkin düzenlemeler kural olarak sözleşmenin uzaması halinde uygulama alanı bulmaktadır. Diğer taraftan TBK md. 344/1'de yer alan " tarafların kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemesi" gerektiğine ilişkin sınırlamanın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerine de uygulanacağı hüküm altına alındığından, kira süresi dolmadan da kira bedelinin tespiti sorunun oluşması ihtimal dahilindedir. Tarafların kira süresini bir yıldan fazla kararlaştırmaları ve ikinci yılda belirledikleri kira bedeli artış oranının maddede belirtilen TÜFE ortalamasını geçmesi halinde, bu yöndeki anlaşma geçersiz olacak, kira bedeli belirsiz kalacak ve dolayısıyla kira sözleşmesinin süresi bitmemesine ve yenilenmemesine rağmen tespit davası gündeme gelebilecektir³⁷⁰.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından ise, doktrinde bir görüşe göre, TBK md. 344-345 hükümlerinin uygulama alanı belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleridir ve bunun gerekçesi olarak, başlangıçta tarafların kira bedelini serbestçe belirleyebildikleri, bununla bağlı oldukları, TBK md. 347 gereği, kiracı bildirimde bulunmadıkça sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacağı, bu hüküm karşısında kira sözleşmesinin yenilenmesinin

³⁷⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.705. Aşağıda ihtimallere göre açıklamalara yer verilmiştir.

ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabileceği, maddenin belirsiz süreli kira sözleşmelerini kapsamadığı benimsenmelidir³⁷¹.

Aksi yöndeki görüş, belirsiz süreli kira konut ve çatılı işyeri kiralarında da kira bedelinin tespiti mümkün olduğunu ve kanunda belirli- belirsiz kira sözleşmeleri bakımından bir ayırım yapılmadığını belirtmiştir³⁷². Diğer taraftan doktrinde bir görüş, TBK md. 347/2’de kiracının her zaman, kiraya verenin ise kiranın başlangıcından itibaren 10 yıllık uzama süresi geçtikten sonra sözleşmeyi feshedebileceği düzenlemesi karşısında, bu süre dolana kadar kira tespit davası açılabilceğini, ancak bu sürenin sonundan itibaren artık iki tarafın da fesih hakkı mevcut olduğundan tespit davası açılmayacağını belirtmektedir³⁷³.

Diğer bir görüş ise, aşağıda ayrıntılı açıkladığımız TBK 344. madde fıkraları bazında bir ayırım yaparak; belirsiz süreli sözleşmelerde artış oranı veya miktarı belirlenmişse, TBK md. 344/1’in uygulanabileceğini; belirlenmemiş ise, TBK md. 344/2 gereğince kira tespit davası açılmayacağını, bunun belirli süreli sözleşmeler için uygulanabileceğini, ancak sözleşmenin başlangıcından itibaren

³⁷¹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.702; **GÜMÜŞ**, 2012, s.69; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.122; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.338; **KIRMIZI**, s.378. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde kira tespit davası açılmayacağına ilişkin, **ÖZKAN**, s.1127.

³⁷² **AYDOĞDU/TUNCER**, s.342; **YENİOCAK**, s.84; **ÇEVİK**, Seda Öktem, "Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 24, Sayı 1, 2022, s.54. Maddede geçen "bir önceki kira yılı", "bir yıldan daha uzun süreli" ifadelerinin bu görüşü doğruladığı ve belirli süreli kira sözleşmelerine daha çok rastlanıldığından bu şekilde düzenleme yapıldığı belirtilmiştir. **GÖKYAYLA**, Kira Bedeli, s.26. Sözleşme adaletinin sağlanması bakımından belirsiz süreli sözleşmelerde de uygulanması gerektiğine ilişkin, **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.32. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde belirli sürelerle artış yapılmasına rastlanılmamakla birlikte, TBK md. 344/1’de belirtilen sınırlamanın teorik olarak kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde de uygulama alanı bulacağına ilişkin **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.130. Hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşmeler için ilk yıldan sonraki kira yılından itibaren tespit hükümlerinin uygulanabileceğine ilişkin olarak, **KANIK**, s.879.: Belirsiz süreli sözleşmelerde, ilk belirlemenin 1 yıl için geçerli olacağı; izleyen yıllarda 344/1. maddeye göre belirleme yapılacağı ve sonraki belirlemeler de 1 yıl olarak devam edeceği yönünde, **AKYİĞİT**, s.153.

³⁷³ **GÜMÜŞ**, 2012, s.70; **ÖNCÜ**, s.311; **KIRMIZI**, s.396; **GÜMÜŞ**, s.307. Kiraya verenin TBK md. 347 gereğince 10 yıl dolduktan sonra fesih yerine tespit talebinde bulunmasını engelleyen bir düzenleme olmadığına ilişkin, **GÖKYAYLA**, Kira Bedeli, s.27.

5 yıl geçmiş ise TBK md. 344/3 gereğince kira bedelinin tespitinin mümkün olduğunu belirtmiştir³⁷⁴.

Kanaatimizce, madde hükmünde sözleşmenin süresi yönünden bir ayırım yapılmamış olması ve belirsiz süreli sözleşmelerin özellikle kapsam dışında bırakılmamış olması karşısında, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ilgili maddenin uygulanmaması adil bir sonuç doğurmayacak ve kanunun amacına da ters düşecektir.

Bir yıldan az süreli kira sözleşmeleri için de kira bedelinin tespiti hükümleri uygulanabilecektir.³⁷⁵.

Türk Borçlar Kanunu, 1.7.1990 tarihinde değişiklikler yapılan İsviçre Borçlar Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş ise de, kira bedelinin belirlenmesi hususunda farklı hükümler barındırmaktadır. İsviçre Borçlar Kanununda ³⁷⁶ , süreli sözleşmelerde kararlaştırılan kira bedelinin artışına ilişkin hükmün geçerliliği, kira sözleşmesinin en az beş yıllık yapılmasına ve bu artışın tüketici fiyat endeksi oranında gerçekleşeceğinin belirtilmesine veya sözleşmenin en az üç yıllık olmasına, en fazla yılda bir artış yapılmasının öngörülmesine ve artış miktarının frank olarak gösterilmesine bağlanmış olup sözleşmede hüküm bulunmasa dahi kiraya verenin kira bedelini bir sonraki kira sözleşmesi döneminden itibaren geçerli olmak üzere tek taraflı olarak artırabileceği³⁷⁷; bunu kiracının sahip olduğu fesih hakkının dolmasına 10 gün kalaya kadar ulaşacak şekilde, kiracıya gerekçeleri ile bildirimde bulunması; kiracının da, kiraya veren bakımından kira

³⁷⁴ **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.2051.

³⁷⁵ **YAVUZ**, s.796.

³⁷⁶ İBK md. 269b'de, "Kira bedeli, bir endeske tâbiyse geçerli olması için kira sözleşmesinin en az beş yıllık süre için kurulması ve İsviçre Tüketici fiyatlarına göre yapılması gerekir."; İBK md.269c'de, "Belirli bir miktarda dönemli olarak kiranın artacağını öngören aşağıdaki sözleşmeler şu şartlarla geçerlidir: a.Kira sözleşmesi en az üç yıl için kurulmuşsa b.Kira bedeli, yılda bir kereden fazla arttırılmamışsa c.Frank olarak artış oranı belirlenmişse"; İBK md. 269c'de, "Kiraya veren,kira bedelini gelecek dönem için arttırabilir. Kira bedelini arttırma ile ilgili sebepleri göstererek kiracıya en az on gün önce ulaşacak şekilde bildirmelidir. Bu bildirim, fesih süresinin başından itibaren ve Kanton tarafından kabul edilen bir şekle uygun yapılmalıdır. Aşağıdaki kira artışları geçersiz kabul edilir: a.Resmi şekilde bildirilmemişse b.Hukuki sebepleri belirtilmemişse c.Fesih ve fesih tehdidine dayanıyorsa" şeklinde düzenleme yer almaktadır. **CEYLAN**, s.229.

³⁷⁷ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.232.

bedelinin aşırı bir kazanç elde etmeye yönelik olması veya satım bedelini açıkça aşması hallerinde kabul edilen kira artışının kötüye kullanılması durumlarında, bildirimin yapılmasından itibaren 30 gün içinde itiraz etme hakkı mevcut olup kira artışının iptalini talep edebileceği hüküm altına alınmıştır³⁷⁸.

İsviçre Hukukunun aksine, kanunumuzda kiraya verenin tek taraflı olarak kira bedelini artırma hakkı bulunmamaktadır. Aşağıda açıkladığımız üzere, tarafların kira bedelinin ne kadar artırılacağı hususunda anlaşamaması halinde, Mahkemece belirli ölçütlere göre karar verilecektir.

Alman Hukukunda ise, işyeri kiralarında sözleşme serbestisi kabul edilerek, kira bedelindeki sınırlamalar konut kiralari için düzenlenmiştir. Konut pazarının dar olduğu bölgelerdeki konut kiralari, tarafların başlangıçta belirledikleri kira bedeline müdahale edilerek, bu bedelin o bölge için tespit edilen emsal kira bedelini en fazla %10 oranında aşabileceği hüküm altına alınmıştır. Yine, İsviçre Hukukuna benzer şekilde kademeli ve endekse bağlı artış anlaşmaları benimsenmiş; emsallerin üzerinde kira bedelinin belirlenmesi için, on beş ay boyunca kira bedelinin artırılmamış olması, son kira artışı ile yeni kira artış talebinin kiracıya tebliği arasında en az 1 yıl olması şartları aranmış; yeni dönem kira bedeli belirlenirken, bu dönemden 3 yıl önceki kira bedeli tespit edildikten sonra en fazla %20 artış yapılabileceği, ancak sözleşme 3 yıldan yeni ise geçmiş kira süresindeki en düşük bedelin dikkate alınacağı kabul edilmiş; kiracıya yapılacak bildirimde kira endeksi, kira veri tabanından alınan bilgiler, karşılaştırmalı kira bedellerini ve kira artışının dayanaklarını içerir bilirkişi raporu, emsal en az 3 konuta ilişkin kira bedelinin bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir³⁷⁹.

³⁷⁸ İNCEOĞLU, M. Murat/BAŞ, Ece, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2011, s.525-526.; YENİOCAK, s.30.

³⁷⁹ YENİOCAK, s.35 vd.; ÖZYAKIŞIR, s.80 vd.

II. ÖZELLİKLERİ

A. Zaman Bakımından Uygulama

Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesi ile, hükümlerinin zaman bakımından ne şekilde uygulanacağı 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun³⁸⁰ ile düzenlenmiştir. Bu Kanunun 1. maddesi ile "Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümlerinin uygulanacağı" hüküm altına alınmış ve madde devamında bu kurala istisna getirilerek "Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiyenin, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabi olacağı" kabul edilmiştir. Yine, diğer bir istisna da aynı Kanunun 2. maddesinde düzenlenmiş ve "Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı" belirtilmiştir.

Hukuk güvenliği açısından sözleşmelerle ilgili olarak, kural olarak geçmişe etkili olmama kuralının olduğu (ki 6101 sayılı Kanunun 2. madde başlığı da o şekildedir) ve mülga kanun döneminde tamamlanmış ve hukuksal sonuçları ile doğmuş işlem ve olaylara yeni kanunun uygulanmayacağı kabul edilmektedir³⁸¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin ne şekilde belirleneceğini hüküm altına alan TBK md. 344'ün zaman bakımından uygulanmasının tespiti ile ilgili 6101 sayılı Kanunun 2. maddesi uygulama yeri bulacak ve TBK md. 344 hükmü kamu düzenine ilişkin olduğundan mülga kanun döneminde akdedilmiş kira sözleşmelerine de uygulanacaktır³⁸². Nitekim yerleşmiş Yargıtay içtihatlarında, *"Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344. maddesindeki düzenleme*

³⁸⁰ RG. 4.2.2011 T. ve 27836 Sayı.

³⁸¹ ACAR, s.9.

³⁸² GÜMÜŞ, s.277; AKÇAAL, s.375; ACAR, s.72.

kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir." şeklinde yer verilmiştir³⁸³.

Yine, aynı kanunun 7. maddesinde, Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının, görülmekte olan davalarda da uygulanacağı düzenlendiğinden, TBK md. 344 ve 345'in görülmekte olan davalarda da uygulanma yeri bulacağı anlaşılmaktadır³⁸⁴.

B. Yürürlüğü Ertelenen Maddeler

Türk Borçlar Kanununun zaman bakımından uygulanması bu şekilde belirlenmiş; ancak bir kısım maddelerin belli bir süre ile uygulanmayacağı kararlaştırılmıştır.

14.04.2011 tarihli ve 27905 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. maddesinde "*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur.*" şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir.

Ancak yürürlüğü ertelenen hükümlerin sıralamasında hata yapıldığı için bu kez, 04.07.2012 tarihinde kabul edilerek ve 12.07.2012 tarih ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53. maddesinde "*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325,*

³⁸³ Yargıtay 12 HD. 26.01.2023 T. 2022/12967 E. 2023/521 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 26.08.2023.

³⁸⁴ Mülga Kanun döneminde gerçekleşmiş bir olgu bakımından TBK'nın uygulanmasının hukuk güvenliğini sarsacağı yönünde eleştiri için bkz., İNCEOĞLU, Cilt 2, s.549.

331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Söz konusu düzenleme ile, hatalı atıflar düzeltilmiş; ilk düzenlemede TBK md. 344 yer almazken, sonraki düzenleme ile ertelenen hükümlere dahil edilmiş ve 5 yıllık erteleme süresi de 8 yıla çıkartılmıştır³⁸⁵. Ayrıca, erteleme sürecinde uygulanacak hukukla ilgili olarak "sözleşme hükümleri" ifadesi yanına, sözleşmede hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanununun uygulanacağı eklenmiştir³⁸⁶. Yürürlük tarihi 1.7.2012 olarak belirlenerek hükümlerin geriye etkili uygulanacağı açıkça düzenlenmiştir³⁸⁷.

Ertelenen hükümler arasında yer alan TBK md. 344 çerçevesinde kiracının durumuna bakıldığında; kira bedelinin artışında bir sınır olmasının, emsal kira bedelinin belirlenmesinin 3 yıldan 5 yıla çıkarılmasının ve yine yabancı para cinsinden kira bedelinin 5 yıl ile sabitlenmesinin kiracı yararına olduğu, dolayısıyla bu maddenin genel olarak kiracı lehine, ancak erteleme kiraya veren lehine olduğu anlaşılmaktadır³⁸⁸.

Kiracının daha fazla korumaya muhtaç kabul edilmesi ve konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü özel düzenlemelerin yapılması karşısında, tacir veya tüzel kişilerin korunmaması, onun yerine bunların karşı tarafında yer alan kiraya verenin korunması doktrinde isabetli görülmemiştir³⁸⁹.

³⁸⁵ AKÇAAL, s.369; ACAR, s.19. Kamu düzeninden olan TBK md.344'ün geçmişe dönük olarak uygulanıp uygulanmayacağı ile ilgili değerlendirme yapılması gerekirken, yürürlüğünün ileri tarihe ertelenmesinin çelişkili olduğu ve kanun yapma tekniğiyle bağdaşmadığı yönünde eleştiriler mevcuttur. AKÇAAL, s. 376.

³⁸⁶ ACAR, s.19.

³⁸⁷ GÖKYAYLA, s.1236.

³⁸⁸ ACAR, s.27.

³⁸⁹ GÖKYAYLA, s.1234.

Belirmek gerekir ki; madde kapsamında kalan kira sözleşmeleri bakımından kira tespit davası açılmasına engel bir hal bulunmayıp söz konusu hükümle TBK 344. maddenin uygulanması ertelenmiştir³⁹⁰.

Erteleme hükmünün uygulanabilmesi için öncelikle, sözleşmenin işyeri kirası olması gerekmektedir³⁹¹. Ancak maddede açıkça "çatılı işyeri" ifadesi yer almadığından erteleme kapsamına sadece çatılı işyeri kiralarının değil, tüm işyeri kiralarının dahil olduğu, nitekim ertelenen hükümler içerisinde genel hükümler içerisinde yer alan TBK 323, 325 ve 331. maddelerinin de bulunduğu kabul edilmektedir³⁹².

İkinci olarak, kiracının tacir ya da özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişisi olması gerekmektedir. Kiracının esnaf olması yeterli değildir³⁹³. Kiraya verenin tacir olduğu durumlarda, tacirin konut kiralaması dahil, erteleme hükümleri uygulanmayacaktır³⁹⁴.

Görüleceği üzere, belirtilen 01.07.2012 tarihinden itibaren başlayan sekiz yıllık erteleme, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler³⁹⁵ ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari için geçerlidir. Tacir olan kiracının gerçek kişi veya tüzel kişi olmasının bir önemi

³⁹⁰ ÇEVİK, s.45.

³⁹¹ ACAR, s.27; GÖKYAYLA, s.1236.

³⁹² ACAR, s.28; GÖKYAYLA, s.1236; GÜMÜŞ, 2012, s.16.

³⁹³ GÖKYAYLA, s.1237; ACAR, s.28.

³⁹⁴ ACAR, s.28.

³⁹⁵ 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu md. 11 vd. hükümlere göre tespit edilecektir. TTK md.12'de, "(1) Bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişiye tacir denir. (2) Bir ticari işletmeyi kurup açtığını, sirküler, gazete, radyo, televizyon ve diğer ilan araçlarıyla halka bildirmiş veya işletmesini ticaret siciline tescil ettirerek durumu ilan etmiş olan kimse, fiilen işletmeye başlamamış olsa bile tacir sayılır. (3) Bir ticari işletme açmış gibi, ister kendi adına, ister adi bir şirket veya her ne suretle olursa olsun hukukten var sayılmayan diğer bir şirket adına ortak sıfatıyla işlemlerde bulunan kimse, iyniyetli üçüncü kişilere karşı tacir gibi sorumlu olur." hükmü, TTK md. 13'de, "(1) Küçük ve kısıtlılara ait ticari işletmeyi bunların adına işleten yasal temsilci, tacir sayılmaz. Tacir sıfatı, temsil edilene aittir. Ancak, yasal temsilci ceza hükümlerinin uygulanması yönünden tacir gibi sorumlu olur." hükmü; TTK md. 14'de "(1) Kişisel durumları ya da yaptığı işlerin niteliği nedeniyle yahut meslek ve görevleri dolayısıyla, kanundan veya bir yargı kararından doğan bir yasağa aykırı bir şekilde ya da başka bir kişinin veya resmî bir makamın iznine gerek olmasına rağmen izin veya onay almadan bir ticari işletmeyi işleten kişi de tacir sayılır." hükmü, TTK md. 16'da "(1) Ticaret şirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar." hükmü yer almaktadır.

bulunmamaktadır. Ayrıca, maddede "ile" bağlacı kullanıldığından, özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin, tacir sıfatı olmasa dahi, kiracı olduğu sözleşmeler bakımından da yine sekiz yıllık süre geçerli olacaktır³⁹⁶. Diğer bir deyişle TBK md. 344, konut kiralarda ve tacir sıfatı olmayan gerçek kişilerin veya serbest meslek sahiplerinin taraf olduğu çatılı işyeri kiralarda uygulama alanı bulacaktır³⁹⁷.

Nitekim Yargıtay 6 HD. 15.02.2016 T. 2015/9125 E. ve 2016/918 K. sayılı kararında, davalı kiracının limited şirket, kiralananın dükkan olduğu durumda, 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesi gereği TBK md. 344'ün uygulanamayacağı, sözleşmedeki artış şartının kiracının tacir olması halinde geçerli olduğu belirtilmiştir³⁹⁸.

Bu durumda, ertelenen bu hükümler yerine uygulanacak hükümleri belirleme yetkisi öncelikli olarak taraflara bırakılmış olup sözleşme özgürlüğünün sınırları içerisinde yaptıkları anlaşma dikkate alınacaktır³⁹⁹. Taraflar bir anlaşma yapmamışlar ise, mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulama yeri bulacaktır. Her ne kadar maddede sadece Mülga Borçlar Kanunundan bahsedilmekte ise de, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin TBK içine alınması sebebiyle, yollamanın yürürlükten kalkan bu kanunu da kapsadığı kabul edilmektedir⁴⁰⁰. Ancak kira bedelinin artırılması ile ilgili mülga kanun

³⁹⁶ GÜMÜŞ, s.279; ÖNCÜ, s.316; ACAR, s.30. Madde eleştirisi için bkz, İNCEOĞLU/BAŞ, s.545-546.

³⁹⁷ KAPANCI, Kadir Berk, "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C. Son'un Yorumlanması", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 6, Sayı 4, 2015 s.826.

³⁹⁸ KILIÇOĞLU, s.715-717. Yargıtay 6 HD. 22.04.2014 T. 2014/7941 E. ve 2014/9714 K. sayılı kararında, geçici 2. maddeden bahsederek, davalının tacir olması ve 5 yıl dolması şartının davalının sıfatına göre aranmayacağını belirterek hak ve nesafete göre kira tespitinin yapılması gerektiği ifade etmiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025.

³⁹⁹ AYDOĞDU/TUNCER, s.213; KAPANCI, s.825 GÜMÜŞ, s.279; ÖNCÜ, s.316. Kiracının tacir ve sözleşmenin 01.08.2013 başlangıç tarihli olması, 19.04.2019 tarihinde açtığı davada kira döneminin başından itibaren kira bedelinin tespitini talep etmiş olması halinde, TBK md. 344 maddesi 8 yıl süre ile uygulanmayacağından, dava konusu talebin sözleşmede belirtilen artış şartına göre belirleneceği belirtilmiştir. BERBEROĞLU YENİPİNAR, s.588. Erteleme hükmünün bitim süresi olan 01.07.2020 tarihine kadar sözleşme serbestisi ilkesi uygulanacağına dair, Yargıtay HGK 6.4.2021 T. 2017/6-2836 E. 2021/436 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 12.10.2024.

⁴⁰⁰ AYDOĞDU/TUNCER, s.213; GÜMÜŞ, s.279; ÖNCÜ, s.316; KAPANCI, s.825. Aksi görüşe göre, 6570 sayılı Kanuna bir atıf yapılmadığı için, atıf yapılmayan bir kanunun uygulanması mümkün değildir. GÖKYAYLA, s.1238.

döneminde boşluk olduğundan yine Yargıtay içtihatları çerçevesinde bedel belirlenecektir⁴⁰¹.

Doktrinde sözleşmede hüküm olmayan hallerde Mülga Borçlar Kanununun uygulanmasına dair yapılan atfın yerinde olmadığı ve yetersiz kaldığı, tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri bakımından aleyhe bir durum ortaya çıkacağı belirtilmektedir⁴⁰².

C. Üst Sınırın TÜFE Oranında Belirlenmesine Dair Değişiklik

TBK'nın yürürlüğe girmesi ile, md.344/1 metni, "*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır*" şeklindeydi ve madde gerekçesinde, uzun süredir Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi uygulanmakta ise de, adı geçen Enstitüce bir süreden beri bu endeks yerine üretici fiyat endeksindeki artış oranlarının yayımlanması sebebiyle, kira bedelinin belirlenmesinde objektif bir ölçüt olarak üretici fiyat endeksindeki artış oranının uygulanmasının⁴⁰³ kabul edildiği belirtilmiştir⁴⁰⁴.

7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 56. maddesi ile bu hüküm "*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*" şeklinde değiştirilmiş; aynı kanunun 69/b. maddesi ile, bu düzenlemenin 01.01.2019

⁴⁰¹ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.610; **ÖNCÜ**, s.316-317; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.213. Kiracının tacir olması ve erteleme hükümleri sebebiyle, mülga Borçlar Kanunu ve bu kanun dönemindeki Yargıtay'ın istikrar kazanmış içtihatlarına göre kira bedelinin belirleneceğine ilişkin, Yargıtay 3 HD. 26.06.2019 T. 2017/9222 E. 2019/5808 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 05.02.2025.

⁴⁰² **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.389; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.212.

⁴⁰³ Kira bedelinin üretici fiyat endeksinden çok tüketici fiyatları endeksi ile ilgili olduğundan bahisle, ÜFE üzerinden yapılan artışın yerinde olmadığı ve tüketici fiyatlarındaki artış oranı olarak değiştirilmesi yönünde doktrinde eleştiri yapılmıştır. **DOĞAN**, Sempozyum, s.509.

⁴⁰⁴ **KIRMIZI**, s.394.

tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe gireceği hüküm altına alınarak geçmişe etkili bir yürürlük tarihi belirlenmiştir.

Dolayısıyla üst sınırdaki bir değişiklik yapılmış ve "*bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranı*"nın değil, "*bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı*"nın uygulanacağı kabul edilmiştir.

Tarih aralığı olarak bakıldığında uygulanacak olan oran, 01.07.2012 ile 01.01.2019 tarihleri arasında ÜFE, 01.01.2019 sonrasında ise, TÜFE olacaktır⁴⁰⁵.

TBK yürürlüğe girdikten sonra, yaşanan kur dalgalanmaları, ÜFE oranının TÜFE oranını geçmesi, ÜFE oranının %30'a yaklaşması ile birlikte kiracıyı korumak adına bu yönde bir düzenleme yapılmıştır⁴⁰⁶. Kanaatimizce de, bu yönde yapılan değişiklik, kiracının korunması bakımından yerindedir.

Maddede yer alan "*üretici fiyat endeksindeki artış oranı*" ifadesinden, bunun oniki (12) aylık ortalamalara göre mi yoksa önceki yılın aynı ayına göre mi uygulanacağı net olarak anlaşılamamaktaydı ve 6570 sayılı Kanun dönemindeki içtihatlarla, oniki aylık ortalamaların uygulanması kabul edilmekteydi⁴⁰⁷. Daha sonra yapılan değişiklikle, "*bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını*" denilmek suretiyle bu husus netleşmiş oldu.

Esas alınacak oran, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen endekste ki orandır⁴⁰⁸. Oranların, her ayın üçünde yayınlanması sebebiyle, kira

⁴⁰⁵ KANIK, s.887.

⁴⁰⁶ FİDAN, Özlem Sarı, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi", Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, Sayı 1, 2023, s.374; ÇEVİK, s.48; KANIK, s.890. Kiracının geliri, endeks değerinden fazla artmayacağından, sınır olarak endeks oranının kabul edilmesinin yerinde olduğu benimsenmektedir. ÇEVİK, s.51.

⁴⁰⁷ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.130; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.32. On iki aylık ortalamaların esas alınmasının, ülkemizde fiyatların genel seviyesinin her ay değişiklik göstermesi ve yıllık değişim oranının enflasyonu daha nesnel olarak ifade etmesi sebebiyle daha adil olduğu belirtilmektedir. AYDOĞDU/KAHVECİ, s.612.

⁴⁰⁸ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.130.

sözleşmesinin başlangıcının ayın birinde veya ikisinde olması durumunda hangi oranın esas alınacağı sorusu akla gelmektedir.

Bir görüş kira yılının başlangıcının ayın 3. gününe kadar olması halinde bir önceki ayda ilan edilen TÜFE oranın; kira yılının başlangıcının ayın 3. günü veya sonraki günlerde olması halinde ise o ayın TÜFE oranının esas alınacağı benimsenmektedir⁴⁰⁹.

Aksi görüş ise, kira bedelinin ayın başında ödeneceği taraflarca kararlaştırılmışsa, kiracı ödeyeceği kira bedelini ancak ayın üçünde öğreneceğinden, o aya ilişkin kira bedelinin ayın dördünde muaccel olacağını ifade etmektedir⁴¹⁰.

Diğer bir görüş, bu görüşe katılmakla beraber, belirli olan kısmın eski kira bedeli olduğu, o nedenle o kısmın ödenmesi ve artış oranı ayın üçünde belli olduktan sonra bakiye miktarın ayın dördüne kadar ödenmesi gerektiği belirtilmiştir⁴¹¹.

Ayın üçüne kadar yenilenen sözleşmelerde oran henüz belli olmadığından, uygulamada da önceki ay esas alınıp artış yapılarak çözüm getirilmiştir; ancak önceki aya göre artış yapılmakla birlikte, oran ilan edildikten sonra var ise farkın tamamlanmasının daha uygun olacağı kanaatindeyiz.

Diğer taraftan, önce 5 yıl, daha sonra 8 yıl uygulaması ertelenen hükümlerle ilgili olarak ise, TÜFE oranının uygulanmasına ilişkin bir düzenleme daha yapılmış; aynı yasanın 59. maddesiyle yapılan, "*Bu fıkra yı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344'üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır.*" şeklindeki düzenleme, 6217 sayılı

⁴⁰⁹ AYDOĞDU/TUNCER, s.339; GÖKYYALA, Kira Bedeli, s.34. Bu görüşün Kanunla uyumlu olmadığı, bir önceki ayın oranı dikkate alındığında, oniki aylık ortalama şartının sağlanmadığı yönünde, YENİOCAK, s.46.

⁴¹⁰ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.131.

⁴¹¹ YENİOCAK, s.47.

yasanın geçici 2.maddesinde belirtilen 8 yıllık erteleme hükmünün ikinci fıkrası olarak eklenmiştir⁴¹².

Yapılan bu düzenleme ile, TÜFE oranının 01.01.2019 tarihinde yürürlük kazandığına ve 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesi ile "kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari" bakımından sekiz yıl süre ile ertelendiğine ilişkin düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, artık TBK 344. maddeye dair ertelenmenin uygulanamayacağı ve 01.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girdiği kabul edilmektedir. Zira, 6217 sayılı yasanın geçici 2. maddesi ile açıkça, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri, diğer bir deyişle kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyerleri de kapsam içerisine alınmıştır. Böylece düzenlenen TÜFE oranı 01.01.2019 tarihinden itibaren derhal⁴¹³ TBK md. 344 kapsamındaki tüm konut ve çatılı işyeri kiralari uygulanacaktır⁴¹⁴. Bu noktada, söz konusu derhal uygulanacak olan kuralın endeksin TÜFE olarak değiştirilmesi olduğu, TBK md. 344'ün tamamının yürürlük tarihinin öne alındığı anlamına gelmediği belirtilmelidir⁴¹⁵.

⁴¹² GEÇİCİ MADDE 2 – (Değişik: 4/7/2012-6353/53 md.) "Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

(Ek fıkra:17/1/2019-7161/59 md.) Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır."

⁴¹³ 7161 sayılı kanunun madde gerekçesinde, "Madde ile, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2'nci maddesine bir fıkra eklenmek suretiyle kira bedelinin belirlenmesinde tüketici fiyat endeksinin artış oranı olarak belirlenmesinin üretici fiyat endeksinden daha hakkaniyete uygun sonuçlar doğuracağı düşünülmüş 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 344'üncü maddesinde yapılan değişikliğin derhal uygulanması öngörülmektedir." şeklinde açıklanmıştır. AKÇAAL, s.372-373.

⁴¹⁴ AKÇAAL, s. 370-371; KANIK, s.879. Kira bedeline ilişkin düzenlemenin, önce 5 yıllık erteleme kapsamında bulunmaması, daha sonra 8 yıl süre ile ertelenmesi ve 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmesi gerekirken 01.01.2019 yılında yürürlük kazanması gibi zaman bakımından uygulanmasında yapılan değişikliklerin hukuki güvenilirlik ve belirlilik ilkeleriyle uyumadığı yönünde eleştiriler mevcuttur. AKÇAAL, s. 373.

⁴¹⁵ YENİOCAK, s.27.

Nitekim Yargıtay kararlarında da bu husus belirtilmiş olup "tüm çatılı gayrimenkul kiralarında 01.01.2019 tarihinden itibaren yapılacak kira artışlarının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak belirleneceğine" hükmedilmiştir⁴¹⁶.

D. Üst Sınırın %25 Oranında Belirlenmesine Dair Değişiklik

Ülkemizdeki yüksek enflasyon, ekonomik dalgalanmalar, kira bedelindeki kontrolsüz artışlar, TÜFE oranının da yüksek seviyeye ulaşması kiracıları ciddi ekonomik sıkıntılara sokmuş ve yeni bir düzenleme getirilmiştir.

7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun⁴¹⁷ 4. maddesi ile, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Geçici Madde 1 eklenmiş ve "*Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.*" şeklinde bir düzenleme getirilmiş, bu düzenleme kanunun yayınlandığı 11.06.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Daha sonra, 7456 sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle

⁴¹⁶ Yargıtay 3 HD. 25.05.2021 T. 2021/2915 E. 2021/5408 K. sayılı kararında, Yerel Mahkemenin kiracının tacir olması sebebiyle TBK md. 344'ün uygulanmayacağına yönelik kararını, 6217 sayılı yasanın geçici 2. maddesinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının uygulanacağına ilişkin hükmünün diğer kira sözleşmelerinde de derhal uygulanacağı gerekçesi ile bozmuştur. **BERBEROĞLU YENİPİNAR**, s.600. Yargıtay 3. HD. 27.6.2019 T. 2017/8651 E. 2019/5865 K.; Yargıtay 3 HD. 27.6.2019 T. 2017/8186 E. 2019/5879 K. sayılı kararları. www.kazanci.com, 5.6.2023.

⁴¹⁷ RG. 11.06.2022 T. ve 31863 Sayı.

Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 23. maddesi ile bu defa 6098 sayılı Kanuna geçici madde 2 eklenmiş ve "*Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar...*" düzenlemesi ile maddenin uygulanması 1 yıl uzatılmıştır.

Böylece söz konusu düzenleme 11.06.2022 ile 01.07.2024 (bu tarihler dahil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemi için kabul edilmiştir⁴¹⁸.

Ancak belirtilen bu süreden sonra herhangi bir düzenleme yapılmamış ve bu sebeple 01.07.2024 tarihinden itibaren %25'lik sınır etkisini kaybetmiştir. Bu nedenle TBK md. 344 hükümleri uygulanmaya devam edecektir.

Bu düzenleme konut kiralari için getirilmiş olup işyeri kiralari kapsam dışında tutulmuştur⁴¹⁹. Dolayısıyla, "niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha az süreli kiralalanmasında" da uygulanmayacaktır⁴²⁰.

Söz konusu düzenleme ile, yenilenen kira dönemleri için tarafların yapmış olduğu anlaşmalar sınırlandırılmış ve artış oranında üst sınır %25 olarak belirlenmiştir. Bu oranın üzerinde bir anlaşma yapılması halinde, hükümde de açıkça belirtildiği üzere, aşan kısmın kesin hükümsüz olacağı anlaşılmaktadır.

Hakkın kötüye kullanılması teşkil etmedikçe fazla ödenen bedellerin istenebileceği, buna göre vermiş olduğu tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye tehdidinden kurtulmak için %25'i aşan miktarda anlaşma ve ödeme yapıldıysa, bu aşan kısmın iadesinin istenebileceği; böyle bir durum söz konusu değilse ve

⁴¹⁸ KANIK, s.900; AYDOĞDU, 2023, s.141.

⁴¹⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.263. İşyeri kiralariında ekonomik dalgalanmalara uyumlu şekilde kazancın da arttığı, bu noktada kaygının müşteri çevresini kaybetmekle ilgili olabileceği kabul edilerek işyeri kiralariında bir sınırlama yapılması tercih edilmemiştir. AYDOĞDU, 2023, s.144. İşyerlerinin kapsam dışında olması sebebiyle, enflasyon etkilerinin işyeri kiralari üzerinde etkileri için bkz, KÜÇÜKDAĞLI, Ayşegül, "Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyon Etkisi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 31, Sayı 3, 2023, s.993 vd.

⁴²⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.263.

serbest irade ile fazla ödeme yapılmışsa geri istenemeyeceği doktrinde belirtilmiştir⁴²¹.

Kanun hükmünde açıkça, bu kuralın "bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde"⁴²² uygulanmasının yanında TBK md. 344/2'de düzenlenen tarafların yeni kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapmamaları halinde kira bedelinin hakim tarafından belirlenmesi durumunda da uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla, belirlenecek olan kira bedelinde oran hiçbir suretle %25'i geçemeyecektir.

Diğer taraftan, TBK md. 344/2 düzenlemesi de bir tür kira tespit davası olup madde hükmünde sadece özel olarak o maddeye atıf yapılmış ve tüm kira tespit davalarını kapsar şekilde düzenlenmemiştir. O nedenle TBK md. 344/3 ile ilgili olarak bir düzenlemeye yer verilmediğinden, beş yılın sonunda açılan kira bedelinin tespiti talebinde hakimin %25'lik üst sınır ile bağlı olmadığını söyleyebiliriz⁴²³.

Düzenlenen bu sınırlamanın, 2022-2023 yılları arasında yapılan kira sözleşmeleri için makul olduğu, ancak uzun yıllardır devam eden sözleşmeler için oranın düşük kaldığı ve aynı nitelikte olan kiralananlara ilişkin diğer sözleşmeler ile aralarında büyük farkların ortaya çıktığı, ayırım gözetmeksizin tüm konutlar için düzenleme yapılmasının eşitsiz bir durum oluşturduğu, toplumu kanuna karşı hileye ve hukuk dışı yollara sevk ettiği, bu bakımdan konut kiralari açısından da TÜFE oranında artışın devam etmesinin yerinde olacağı belirtilmiş, düzenleme bu yönde eleştirilmiştir⁴²⁴.

⁴²¹ **AYDOĞDU/TUNCER**, s.344. Kiraya veren ile aralarında huzursuzluk çıkmaması veya tahliye edilmemek adına kiracının iradi olarak TÜFE oranından fazla ödemesi halinde, iradeyi sakatlayan haller hariç olmak üzere, iradeler birbirine uygun olduğundan sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri isteyemeyeceği kabul edilmiştir. **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.264.

⁴²² Açıklamalar için bkz., s.116.

⁴²³ **GÖÇÜM**, Olcay, Kira Hukuku, Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2024, s.630; **KANIK**, s.901; **YENİOCAK**, s.54; **AYDOĞDU**, 2023, s.141. Her ne kadar söz konusu düzenlemenin TBK md. 344/3 uygulamasına bir etkisi bulunmamakta ise de, kira tespit davasında hakkaniyet indirimi yapılırken, kira bedelinin emsallere göre düşük kalmasının sebeplerinden birinin yapılan %25 artış olduğu dikkate alınacak ve dolaylı olarak etkisi olacaktır. **YENİOCAK**, s.55.

⁴²⁴ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.263.

Ayrıca yukarıda açıklandığı üzere, daha önce Anayasa Mahkemesi tarafından 6570 sayılı Yasanın 2. ve 3. maddeleri ile geçici 7. maddesinde yer alan %10'luk sınırlama iptal edilmişti. Düzenlenen %25'lik sınır ise, kira bedelinin artışını ortadan kaldırmamakla birlikte önemli ölçüde sınırladığı için, ülkedeki ekonomik koşullar ve enflasyon karşısında makul olup olmadığı tartışmaya açıktır⁴²⁵.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin 10.11.2012 tarih ve 2317/20 sayılı kararına konu olayda, başvuru kira tavanı uygulaması sebebiyle istediği kira artışını gerçekleştiremediğini ve bu durumun mülkiyet hakkını ihlal ettiğini belirtmiştir. Mahkemece, devletin kira tavanı uygulaması yapabileceğine, buna yetkisi olduğuna, ancak taraflar arasındaki menfaatin dengelenmesi ve kamu yararının gözetilmesi gerektiğine karar vermiştir. Sözleşmenin sınırlandırılmasını, sözleşme serbestisi açısından değerlendirmek gerekeceği, Anayasanın 48. maddesinde düzenlenen sözleşme özgürlüğünün mutlak anlamda kullanılamayacağı, kamu menfaati, sosyal adalet ve eşitlik, zayıfın korunması, toplumda huzur ve güvenin sağlanması adına sınırlandırılabilirliği ve bu nedenle söz konusu sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedeleyen bir düzenleme olmadığı söylenebilir. Diğer taraftan, maliklerin enflasyon karşısında zor durumda kalması, kiracının ise kazançlı çıkması adil olmayan bir durum ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca, kiraya verenler sınırlama sebebiyle ileride kira bedelinin yeterince artmayacağı endişesi ile başlangıçtaki kira bedelini yüksek belirlemek istemekte ve bu da emsal kiralardan artışına sebep olmaktadır. Bu nedenlerle, kiraya veren ve kiracının çatışan menfaatlerinin dengelenmesi, kiracı korunurken kiraya verenin mülkiyet hakkının da zedelenmemesi gerektiği açıklanmaktadır⁴²⁶.

Doktrinde, AİHM kararları, Anayasal hak ve ilkeler, Yargıtay'ın emsal kararları ışığında, kamu yararı ve bireysel yarar arasındaki dengenin bozulduğu, taraflar

⁴²⁵ **YENİOCAK**, s.57. Doktrinde %25 oranında sabit bit sınır yerine, TÜFE oranının yarısı kadar artış yapılabilirliğine ilişkin düzenleme yapılmasının daha adil olacağı belirtilmiştir. **AYDOĞDU**, 2023, s.139. Sosyal devlet ilkesi gereği devletin müdahalesi ve kira bedelindeki artış oranını sınırlaması kabul edilebilir ise de, %25 oranının enflasyonun çok altında kaldığı, ölçsüz olduğu kiraya veren aleyhinde dengeyi bozduğu kabul edilmektedir. **FİDAN**, s.375.

⁴²⁶ **TÜRKER**, Güray, "Kira Bedelini Sınırlayıcı Düzenlemelere İlişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin 10.11.2012 Tarihli 2317/20 Sayılı Kararı'na İlişkin Değerlendirme", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023, s.473.

arasındaki anlaşmazlığın toplum barışını zedelediği şeklindeki gerekçelerle, düzenlemenin iptaline karar verilmesi gerektiği benimsenmiştir⁴²⁷.

Gerçekten özellikle 2020 başlarından itibaren kira bedellerinde artışlar yaşanmış; bu dönemde (ve daha öncesinde) yapılan sözleşmelerin kira bedelleri, %25 oranında yapılan artışla emsallere göre çok düşük kalmış; ne getirilen sınırlama sebebiyle makul oranda artış yapılabilmiş ne de sözleşme süresi 5 yılı doldurmadığı için aşağıda açıklanan TBK md. 344/3 gereğince kira tespit davası açılabilmiştir. Böylece kiraya verenler mağduriyet yaşanmış; kamuda huzursuzlar ortaya çıkmış ve dava sayısında büyük artış yaşanmıştır. Elbette kanunla birtakım sınırlandırmalar getirilebilmekte ise de, 2 yıl süren ve ekonomik koşullara uymayan orandaki bu kısıtlamanın, taraflar arasındaki menfaat dengesinin bozulmasına sebebiyet verdiğiinden yerinde olmadığı kanaatindeyiz. Nitekim yukarıda belirtilen Anayasa Mahkemesi kararında⁴²⁸ %10'luk sınırın fiyat artışlarına göre alt seviyede kaldığı ve ölçüsüz olduğu kabul edilmiştir.

III. ESASLARI

A. Kira Sözleşmesi Kurulurken Kira Bedelinin Belirlenmesi

Kira bedelinin belirlenmesinde, TBK md. 26-28'de düzenlenen sınırlamalara uyulması şartıyla sözleşme serbestisi ilkesi⁴²⁹ geçerli olup taraflar kira bedelinin ne olacağını ve miktarını serbestçe belirleyebilirler⁴³⁰.

⁴²⁷ **DEMİR**, Hande Seher, "Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak Ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 73, Sayı 1, 2024, s.662.

⁴²⁸ Bknz. s.88.

⁴²⁹ Hukuk düzeni sınırları çerçevesinde irade beyanı ile hukuki ilişki kurma, değiştirme ve ortadan kaldırma serbestisidir. **KAPLAN**, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007, s.19. **NOMER**, Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 20.Bası, Beta Basım, İstanbul 2024, s.84.

⁴³⁰ **GÜMÜŞ**, s.288; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.231; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.226; **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.13; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.407; **ÖZEN**, 2016, s.2035; **URAL**

Bedelin fahiş olarak belirlenmesi halinde, kira bedelinin indirilmesi talebinin mümkün olup olmadığı düşünülse de, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde bu yönde bir uygulamanın olmadığı ve buna ilişkin Yargıtay kararı örneğinin de bulunmadığı belirtilmektedir⁴³¹.

Aşırı yararlanma (Gabin) hakkındaki TBK md. 28 hükümleri saklı kalmak üzere, ilk kira bedelinin miktarına kiracının itiraz edemeyeceği⁴³² ve kira bedelinin asli edim olması sebebiyle genel işlem şartlarının uygulama yeri olmayacağı kabul edilmektedir⁴³³; ancak önceden ve birçok kişiyle yapılmak üzere hazırlanan, genel işlem koşulu içeren ve kira bedelinin de genel işlem koşulu niteliğinde olduğu sözleşmelerde, bu hükmün sınırlamalara tabi tutulabileceği ve şartların gerçekleşmesi halinde yazılmamış sayılacağı belirtilmektedir⁴³⁴.

Her ne kadar, sözleşmenin başlangıcında kira bedeli belirlenirken taraflar özgür bırakılmış ve müdahale edilmesi benimsenmemiş ise de, doktrinde bazı sınırlamalar konulabileceği açıklanmaktadır.

Bir görüş, özellikle konut kiralari için yasal bir sınırlama olması gerektiğini, yenilenen kira dönemindeki kira bedelinin tespiti hususundaki kanuni sınırlamaların bu şekilde daha işlevsel olacağını belirtmektedir⁴³⁵.

Özellikle, enflasyon, fiyat istikrarının bulunmaması, konut arzının talebi karşılamaması, göçmen ve sığınmacıların yarattığı dengesiz talep artışı, yabancılara yapılan satışlar sebebiyle kira bedellerinde ani artış yaşanması göz önüne alındığında, İstanbul başta olmak üzere bazı şehirlerde başlangıçtaki kira

ÇINAR, s.48; DOĞAN, s.8; TUNÇOMAĞ, s.443; AYDIN, 2022, s.39; KANIK, s.874; SIRATAŞ, s.32; KARAMAN, s.32; AKYİĞİT, s.151; ÖZKANOĞLU, s.27; ÇAĞLAYAN, Yılmaz, Açıklamalı-İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.716. İsviçre Hukukunda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında başlangıçtaki kira bedelini kötüye kullanma hali ile sınırlandırılmış; kiralanandan aşırı bir gelir elde etme amaçlanması halinde itiraz imkanı tanınmıştır. İNCE AKMAN, Nurten/ÖZYAKIŞIR, Özkan, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 11, Sayı 2, 2011, s.762.

⁴³¹ YAVUZ, s.790.

⁴³² İNCEOĞLU, Cilt 1, s.13; ERCAN, s.19; ARAL/AYRANCI, s.323; AYDIN, 2022, s.40; KARAMAN, s.32; KANIK, s.881.

⁴³³ İNCEOĞLU, Cilt 1, s.13; ERCAN, s.19.

⁴³⁴ URAL ÇINAR, s.55; AYDIN, 2022, s.40.

⁴³⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.428, dipnot 40.

bedelinin belirlenmesi hususunda da sınırlayıcı kuralların konulması gerektiğini ifade etmektedir⁴³⁶.

Yine aynı yönde, kira sözleşmesinde başlangıçtaki kira bedelinin, emsallerinin %10'unu aşamaması ve emsal kiralara ise nasıl belirleneceğine yönelik Türk Borçlar Kanununda düzenlemeler yapılması, Mahkemelerin iş yükünü azaltmak için de ilçelerde kira bedeline itiraz makamı kurulabileceği yönünde görüşler mevcuttur.⁴³⁷

Başka bir görüş, son yıllarda tarafların sözleşme içeriklerini müzakere edemedikleri, kiracıların içerikle ilgili beyanda bulunamadıkları, tarafların eşit durumda olmadığı ve bu sebeple tam anlamıyla sözleşme serbestisinden bahsedilemeyeceği, ülkemizde kira bedellerinin artışı ile birlikte kiracıların barınma veya işyeri ihtiyaçları için yüksek kira bedellerini kabul etmek zorunda kaldıkları, mevcut düzenlemelerin kiracıyı korumadığı, fahiş kiralara engellenemediği, bu nedenle Hazine ve Maliye Bakanlığına başlangıçtaki kira bedelinde üst sınır belirleme yetkisinin verilmesi, her İlçe Kaymakamlığı bünyesinde Kira Tespit Komisyonu oluşturularak ilçe bazında üst sınırın belirlenmesi ve bunun denetlenmesi gerektiği ve uyulmaması halinde idari para cezası uygulanması yönündedir⁴³⁸.

Sözleşme serbestisi ilkesi gereği, tarafların başlangıçta belirledikleri kira bedeline müdahale etmenin ve genel bir sınırlama getirilmesinin yerinde olmadığı, TBK md.26-28 hükümlerine aykırılık kapsamında her olay bazında değerlendirme yapılması gerektiği, kanaatindeyiz.

Ayrıca, gerek başlangıçtaki gerekse de artış oranları ile ilgili düzenlemelerin yerel yönetimlere bırakılmasının adil bir sonuç için uygun olmadığı, farklı uygulamaların dengesizlik yaratabileceği ve güvenilirliği sarsabileceği, kaosa sebebiyet verebileceği, usul olarak yerel yönetimce denetleme yapılmasının,

⁴³⁶ YENİOCAK, s.24.

⁴³⁷ İNCE AKMAN/ÖZYAKIŞIR, s.763.

⁴³⁸ BOZTEPE, Merve, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Başlangıç Kira Bedeli Konusunda Yasal Düzenleme Getirilmesi Gerekliliği", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023, s.618.

olası itirazlar ve daha sonrasındaki yargılama aşamalarının süreci daha da uzatacağı, bu nedenle yeknesaklık açısından kanun ile bir sınırın belirlenmesi gerektiğinin daha hukuki olacağı kanaatini taşımaktayız.

B. Yenilenen Kira Döneminde Kira Bedelinin Belirlenmesi

1. Taraflarca Anlaşma Yapılmış Olması

a. Bir Yıl Süreli Kira Sözleşmelerinde

Kira sözleşmesi düzenlenirken taraflar, kira bedelini serbestçe belirleyebilmelerine karşılık, sözleşmenin yenilenmesi halinde aynı özgürlük taraflara tanınmamış ve kiracının korunması adına sınırlamalar getirilmiştir⁴³⁹.

Taraflar uygulamada genellikle kira sözleşmesini bir yıllık yapmakta ve kira sözleşmesinin uzama ihtimalini dikkate alarak kira bedelinin artış miktarında da anlaşma yapmaktadırlar. Nitekim TBK md. 344/1’de tarafların yenilen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının geçerli olduğu belirtilmektedir. Ancak bu anlaşmanın sınırı, "bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı"dır⁴⁴⁰. Böylece, her ne kadar kira sözleşmesi kurulurken kira bedelinin belirlenmesinde irade serbestisi kabul edilmiş ise de, yenilenen kira dönemi için sınırlama düzenlenmiştir. Buna göre, Mahkemenin taraflar arasındaki bu anlaşmayı dikkate alması ve sınırı geçmemek koşuluyla anlaşmaya bağlı kalması gerekmektedir⁴⁴¹; zira maddede belirtilen oran emredici olup tarafların TÜFE oranı altında bir oran veya miktar kararlaştırmaları mümkün iken, üstünde bir oran veya miktar kararlaştırılması halinde artış TÜFE ile sınırlı olacaktır⁴⁴².

⁴³⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.610; AKÇAAL, s.367; AYDOĞDU/TUNCER, s.337; DOĞAN, Sempozyum, s.509; ÖZEN, 2016, s.2037; KANIK, s.881. Kalcı ve genel yasa ile sözleşme özgürlüğüne getirilen bu kısıtlamanın yerinde olmadığına ilişkin, KILIÇOĞLU, Eleştiriler, s.78.

⁴⁴⁰ ÜFE oranının TÜFE olarak değiştirildiğine ilişkin olarak bkz. s.98.

⁴⁴¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.705; GÜMÜŞ, s.308; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.257; EREN/DÖNMEZ, s.804; CERAN, s.1008; KILIÇOĞLU, s.717; ÖNCÜ, s.318; AKÇAAL, s.371; EREN/YÜCER, s.409; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.339; REMZİ/AYDIN, s.188.

⁴⁴² GÖÇÜM, s.653.

Diğer bir deyişle, kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde, taraflar kira artış oranı öngörebilirler; ancak belirlenen bu oran bir önceki kira yılındaki TÜFE oranına eşit veya daha az ise geçerli olacaktır. Yenileme dönemi için tarafların anlaştığı kira bedelinin, sözü geçen sınırlamayı aşması halinde ise, kısmi hükümsüzlük yaptırımı gündeme gelecek ve artış oranı tüketici fiyat endeksi ile sınırlı kalacaktır. Örneğin, yenilen kira döneminde kira bedelinin %20 oranında artacağı kararlaştırılmış; ancak TÜFE oranı %10 ise, taraflar arasındaki bu anlaşma %10 olarak kabul edilecek ve TÜFE oranını aşan miktar geçersiz kabul edilecektir⁴⁴³. Bu durumda hakimin bir takdir yetkisinin bulunmadığı, açılacak davanın tam anlamıyla bir tespit davası olduğu kabul edilmektedir. Yapılan anlaşmanın bu sınırlamanın altında kalması halinde ise, elbette kararlaştırılan artış oranı uygulanacaktır⁴⁴⁴.

Bu noktada kiraya verenin, kira bedelinin artışına ilişkin kararlaştırılan hükmün kısmi hükümsüz olduğunu bilseydi kira sözleşmesini hiç yapmayacağı yönündeki TBK md. 27/2 cümle 2 kapsamındaki iddiasının dinlenmeyeceği benimsenmektedir⁴⁴⁵. Esasen kanunda yer alan bir düzenlemenin bilinmediğine dayanan bir talep ileri sürülememelidir.

Ayrıca taraflar kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmaları başta veya sonradan yapabilirler ve bu durumda da yine ilgili madde uygulanacak ve TÜFE oranı

⁴⁴³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.706; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.613; YAVUZ, s.791; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.28; EREN/YÜCER, s.409; İNCEOĞLU/BAŞ, s.527; AYDOĞDU/TUNCER, s.338; YENİOCAK, s.43; AKYİĞİT, s.153; AYDEMİR, s.269; KANIK, s.883; ÖNCÜ, s.318; KAPANCI, s.815-816; AKÇAAL, s. 372; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.128; EREN, s.403; ÇEVİK, s.52; DİLBAZ, s.38; GÜNAY, E., s.60; ÇAĞLAYAN, s.717. Yargıtay 12. HD. 31.01.2000 T. 2000/745 E. ve 2000/1148 K. sayılı kararında, yeni dönem aylık kira bedeli için "Devlet İstatistik Enstitüsü'nün belirleyeceği tüketici fiyat endeksine" açıkça atıf yapılarak artırım oranı kararlaştırıldığından hakim tarafından endeksin sorulup araştırılması ve buna göre ihtilafın çözülmesi gerektiğini benimsemiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025.

⁴⁴⁴ YAVUZ, s.791; İNCEOĞLU/BAŞ, s.527; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.129; KANIK, s.891. Taraflar arasında belirlenen özel şartlar kural olarak bağlayıcı olup kira artışının her yıl TÜİK tarafından açıklanan bir önceki yılın aynı ayına göre ÜFE ve TÜFE oranlarının ortalamasına 5 puan eklenerek yapılacağına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 14.11.2013 2014/6205 E. ve 2014/7731 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 05.02.2025.

⁴⁴⁵ ÖZEN, 2016, s.2037; AKÇAAL, s. 372. Kira artış oranına ilişkin anlaşmanın bütünüyle hükümsüz olması ihtimalinde, kira bedeli Mahkemece TBK md. 344/2 gereği taşınmazın durumu dikkate alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir ve bu durumda kısmi hükümsüzlük yaptırımının aksine, TÜFE oranının altında bir oranın tespit edilmesi de mümkün duruma gelecektir. Ancak anlaşmanın hükümsüz sayılması, açık kanun hükmü karşısında tarafların iradesinin tümüyle yok sayılması ve kanunun tanıdığı korumadan fazlasını sağlamak uygun olmayacaktır. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.706 ve dipnot 180.

üzerinde belirlenen bedel geçersiz olacaktır. Kiracının bu oranın üzerinde bir bedel ödemesi halinde, zımni bir anlaşma olduğunun varsayılması da mümkün değildir. Açık anlaşmalarda yasaklanan bir sonucun zımni anlaşmalarda geçerli olması kabul edilemeyecektir⁴⁴⁶.

Kiracının kanunda belirtilen bu üst sınırı aşarak ödeme yapması söz konusu olduğunda, sebepsiz zenginleşme hükümleri gereği kiracının talepte bulunabileceği veya gelecek aylara ait kira bedelleri ile takas edebileceği kabul edilmektedir⁴⁴⁷. Burada borç olmayan şeyin bilerek ifasındaki iade engeli (TBK md. 78) burada uygulanmamaktadır.

Kira sözleşmesinde artış oranı TÜFE'ye göre belirlenmiş olmasına rağmen, kiracının yenilenen dönemde TÜFE oranının yarısı kadar artış yapması veya hiç artış yapmaması sebebiyle, sonraki kira döneminde önceki yılın farkı da eklenerek TÜFE oranı üzerinde bir artış yapılması da söz konusu olamaz; zira TÜFE ortalamasının toplam kira süresinin ortalamasına göre hesaplanması söz konusu değildir⁴⁴⁸. TÜFE sınırı, tüm sözleşme süresinin ortalamasına göre değil, bir önceki kira yılında gerçekleşen oniki aylık ortalamalara göre belirlenecektir; ancak Yargıtay zamanaşımına uğramış olmadıkça, tarafların sözleşmede kabul ettikleri kira oranının altında ödeme yapılması halinde, geçmişe dönük kira bedelinin talep edilmesini uygun görmektedir⁴⁴⁹. Bu nedenle, geçmiş dönemle

⁴⁴⁶ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.129. Zımni anlaşmanın varlığı, kiraya verenin uzun süre ihtirazı kayıt sürmeden kira bedelini alması durumunda kabul edilebilir. **ÇEVİK**, s.54. Tarafların kira bedelinde anlaşması açık olabileceği gibi, zımni de olabilir; ancak Yargıtay kararlarında, kiracının kira bedelini uzun süre banka kanalıyla ödemesi durumunda dahi tarafların zımnen anlaştığı kabul edilmemekte ve sözleşme hükmüne üstünlük tanınmaktadır. Bu uygulama, sözleşme hukukunun temel prensiplerine uymadığı, kiraya verenin yıllarca aldığı kira bedeli ile ilgili olarak geçmişe dönük talepte bulunmasını hukukun korumayacağı, kiracıya yazılı belge dışında ispat olanağı tanınmadığı, sözleşmedeki artış oranından daha az oranda artış yapmayı kabul ettiğine dair yazılı belgeyi kiraya verenin vermeyeceği, kiraya verenin geçmiş dönem kira farklarını icraya koyarak kiracıyı tahliye etme riskinin bulunduğu yönünde eleştirilmekte ve Yargıtay uygulamasının değişmesi ve örneğin 6 ay boyunca sözleşmede belirtilen oranda daha düşük ödeme yapılması ve kiraya verenin itiraz etmemesi halinde zımnen anlaşıldığının kabul edilmesi gibi bir karinenin belirlenmesi ve kiraya verenin aksini iddia etmesi durumunda bunu ispatlaması gerektiği belirtilmektedir. **YENİOCAK**, s.133 vd.

⁴⁴⁷ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.129; **ÖZEN**, 2016, s.2038; **KAPANCI**, s.816; **ÇEVİK**, s.53. Sebepsiz zenginleşme veya istirdat yolu ile istenebileceğine ilişkin, **GÖÇÜM**, s.625.

⁴⁴⁸ **YENİOCAK**, s.44.

⁴⁴⁹ **YENİOCAK**, s.45.

ilgili eksik bedelin talep edilmesi ve sözleşmeye uygun güncel kira bedeline bu şekilde ulaşılmamasının yerinde olacağı kanaatindeyiz.

Kiracı, taşınmazı kiralayabilmek adına, kira sözleşmesi kurulurken yenilenecek dönemlere ilişkin olarak yüksek artış oranını kabul etmek zorunda kalabileceğinden, kiracı aleyhine oluşabilecek durumu önlemek için söz konusu düzenlemenin getirildiği kabul edilmektedir⁴⁵⁰.

Kira sözleşmesi yapılırken kiraya veren tarafından dayatılan artış oranını kabul etmek durumunda kalan kiracının korunması gerektiği; ancak sözleşme yapıldıktan ve taşınmaz teslim edildikten sonra tarafların yenilenen dönemde kira artış oranını belirlemeleri durumunda, TBK md. 344/1 sınırına bağlı kalmadan, baskı altında olmayan özgür iradesi ile kiracının kabul ettiği TÜFE oranını da aşan oranın kabul edilebileceği⁴⁵¹; diğer taraftan maddede yenilenen kira dönemlerinden bahsedilmesi sebebiyle sadece tek bir dönem için geçerli olacak kira artış oranının belirlenmesi halinde sınırlamanın uygulanmayabileceği, sonraki yenilenen dönemlere ilişkin bir düzenleme olmadığından TBK md. 344/1'nin uygulanabileceği belirtilmektedir⁴⁵².

Doktrinde bir görüşe göre⁴⁵³, bu düzenleme ile kira bedellerinin TÜFE sınırı ile dondurulmuş olduğu, esasen mülga 6570 sayılı yasa ile bedelin dondurulmasına ilişkin maddenin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildiği, ancak yaşanan gelişmeler neticesinde kira bedeli yönünden kiracının korunması gerektiği fikrinin doğru olmadığı, kiracının korunması gerektiği düşünülüyor ise kanunla kalıcı bir sınırlama konulmaması gerektiği ifade edilmekte iken, diğer bir görüş⁴⁵⁴ TÜFE oranında artış yanında 5 yılda bir rayiç bedelin talep edilmesi mümkün olduğundan bu düzenlemenin kira bedelinin dondurulduğu anlamına gelmediği benimsenmiştir.

⁴⁵⁰ ÖNCÜ, s.318.

⁴⁵¹ ÖZEN, 2016, s.2039 vd.; AKDİ, Murat, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler", Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 11, Sayı 1, 2023, s.399.

⁴⁵² ÖZEN, 2016, s.2039 vd.

⁴⁵³ KILIÇOĞLU, Eleştiriler, s.77.

⁴⁵⁴ İNCEOĞLU, Sempozyum, s.257, dipnot 38.

Söz konusu düzenleme ile, mülga Kanun dönemdeki taraflar arasında kararlaştırılan artış oranının yalnızca ilk yenileme yılı için geçerli olduğuna dair yerleşik içtihatlar⁴⁵⁵ kabul edilmemiş; ilk yenileme yılı dahil artış oranı ile ilgili sınırlama getirilerek taraflar arasındaki ilişki devam ettiği sürece (TBK md. 344/3'e göre beş yıllık süre geçinceye kadar) sonraki dönemler için TBK md. 344/1'in uygulanacağı benimsenmiştir⁴⁵⁶.

Uygulamada genellikle kira sözleşmelerinde artış oranı olarak ÜFE-TÜFE ortalaması kabul edilmektedir; ancak bu yönde düzenlemeye yer verilmesine rağmen, bu oranın nasıl uygulanacağı yönünde bir hüküm bulunmaması durumunda, oniki aylık değişim oranı ortalamasının alınması gerektiği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir⁴⁵⁷. Diğer taraftan, tarafların kira dönemi içinde "aylık" olarak kira bedeli artışı yapılacağını kararlaştırmalarının mümkün olmadığı, Yargıtay'ın esas aldığı "on iki aylık değişim oranının" dönem sonunda belli olabileceği söylenebilir⁴⁵⁸.

b. Bir Yıldan Fazla Süreli Kira Sözleşmelerinde

TBK md. 344/1'de "tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olduğu" hüküm altına alındıktan sonra, bu kuralın, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı açıkça belirtilmiştir.

Elbette taraflar bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi yapabileceği gibi, bu süre zarfında bir artış yapıp yapmamayı da belirleyebilirler⁴⁵⁹.

Tam bu noktada yoğun olarak tartışılan husus, bir yıldan fazla süreli kira sözleşmelerinde TÜFE oranı sınırlamasının, sadece yenilenen dönemler için mi geçerli olacağı, yoksa belirlenen sözleşme süresi içinde de uygulanıp

⁴⁵⁵ YHGK 06.07.2005 T. 2005/3-396 E. ve 2005/443 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 27.02.2022. Aksi yönde, sözleşmede kararlaştırılan artış şartının kira ilişkisi boyunca her yenilenen dönem için geçerli olduğuna ilişkin, Yargıtay 6 HD. 23.05.2005 T. 2005/3651 E. ve 2005/5261 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 27.02.2022.

⁴⁵⁶ ÖNCÜ, s.319-320; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.126.

⁴⁵⁷ Yargıtay 6 HD. 27.03.2014 T. 2014/6345 E. ve 2014/ 7551 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 05.02.2025.

⁴⁵⁸ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.135.

⁴⁵⁹ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.131.

uygulanmayacağıdır. Zira sözleşme hükmünün uygulanması bakımından iki ihtimal söz konusudur. Bunlardan ilki, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi sona erdikten sonraki uzama dönemleri için (kira süresinin üç yıl olduğu bir sözleşmede, üçüncü yılın sonunda 1 yıl süre ile kira sözleşmesinin uzaması durumunda) uygulanmasıdır. İkincisi ise, sözleşme bir yıldan uzun süreli olsa da, kira bedeli tespit edilirken uzama dönemi beklenmeden her yıl ayrı ayrı bu maddenin uygulanmasıdır⁴⁶⁰.

Doktrinde bir kısım, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde hükmün, sözleşme süresi içerisinde de uygulanacağını kabul etmiştir⁴⁶¹. Bu kapsamda, TBK md. 344/1 ilk cümlede hüküm altına alınan sınırlamanın, her yıl için kira bedelinin veya artış oranının belirlendiği bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de uygulanması gerektiği; zira TBK md. 347/1'e göre kira sözleşmenin 1 yıl yenilenmesi için, başta sözleşmenin 1 yıl süre ile yapılmasının zorunlu olmadığı, bir yıldan uzun süreli sözleşmenin de süresi sonunda 1 yıl süre ile yenileneceği, sözleşme süresinin bitimiyle yenilenen ilk kira yılında tarafların belirlediği artış oranının TBK 344/1-1.cümleye göre uygulanmasında zaten bir sorun bulunmadığı; dolayısıyla kanunun 2. cümle ile bunu tekrar düzenlemesine gerek olmadığı ve 2. cümledeki ifadenin esas olarak bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde artışın her yıl için uygulanması gerektiği sonucunun çıktığı belirtilmektedir⁴⁶².

Ayrıca, 2. cümlenin amacının, uzun süreli sözleşmeler yaparak, 1. cümledeki TÜFE sınırının uygulanmasının dolanılmasının önüne geçmek olduğu, kanunda sözleşme süresinin değil, kira yılının dikkate alındığı ve bir yıl geçtikten sonra yeni kira yılı için TÜFE sınırının uygulanacağı kabul edilmiştir⁴⁶³.

Böylece kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler yalnızca yenilenen dönemlerde değil kira sözleşmesi süresi boyunca da uygulanabilecektir. Oysa,

⁴⁶⁰ KAPANCI, s.812-813.

⁴⁶¹ GÜMÜŞ, 2012, s.71; KIRMIZI, s.397; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.257; YENİOCAK, s.42; ÖZEN, 2016, s.2045; ÇEVİK, s.55; İNCEOĞLU/BAŞ, s.526; YAVUZ, s.791; GÖÇÜM, s.624. Her ne kadar sözleşme özgürlüğüne müdahale niteliğinde olsa da, kanuni düzenleme ile konunun netleşmesi yerinde olmuştur. İNCEOĞLU, Cilt 2, s.122 ve s.133. İNCEOĞLU, Sempozyum, s.257.

⁴⁶² ÖNCÜ, s.324-325.

⁴⁶³ YENİOCAK, s.50.

6570 sayılı kanun dönemine ilişkin Yargıtay uygulamasında, kira sözleşmesinin süresinin dolmasından sonra yenilenmesi halinde kira bedelinin tespiti sorunu tartışılmaktaydı.

Yargıtay, yenileme söz konusu olmaksızın kira süresinin bir yıldan fazla olduğu hallerde, taraflar arasında kabul edilen artış oranının geçerli olduğunu benimsemiştir. Bu konuyla ilgili olarak YHGK, *"Kira sözleşmesinin birkaç yıllık olması ve tarafların her bir yılın kira parasının ne suretle saptanacağına dair özel kurallar veya yöntemler kabul etmiş olmaları halinde, bu kural ve yöntemlerin sözleşme serbestisi ilkesine dayalı olarak geçerli olduğunda ve tarafların buna uymak zorunda bulunduklarında bir uyuşmazlık yoktur. Uyuşmazlığın konusu, kira akdinin kapsadığı süre içinde değil; bu süre bittikten sonra 6570 sayılı Kanunun 9 ve 11. maddeleri dikkate alınarak kira akdinin yenilenmiş sayıldığı dönemlere ait kira parasının ne suretle saptanacağına, buna ilişkin olarak tarafların kira sözleşmesinde kabul ettikleri bir miktarın veya bu miktarı belirlemeye yönelik bir yöntemin geçerli olup olmadığına ilişkindir."* açıklamasından sonra, yenilenen dönemlere ait kira bedelinin tespitinin kamu düzeninden olup olmadığı tartışılmış ve nihayet kira sözleşmesinde, kira bedeline veya kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak kabul edilen özel şartların, kanun gereği uzayan ilk yıl için geçerli olduğu sonucuna varılmıştır⁴⁶⁴. Diğer taraftan Yargıtay 6. ve 12. HD., sözleşmede kararlaştırılan artış maddesinin, sözleşmenin yenilendiği her dönem için bağlayıcı olduğunu kabul etmiştir.⁴⁶⁵ Her ne kadar daireler arasında görüş farklılığı varmış gibi gözükse de herhangi bir çelişki olmadığından içtihadı birleştirmeye gerek olmadığı belirtilmiş ve sözleşmede kararlaştırılan artış şartının yenilenen ilk dönem için bağlayıcı olduğu, sonraki yıllar için de taraflarca kiracı tarafından tespit davası açılmadığı takdirde artış şartının bağlayıcılığının devam ettiği, tespit davası açılması halinde artış maddesinin tarafların ortak kabulünde olmadığı ve dolayısıyla şartın da bağlayıcılığı olmadığı kabul edilmiştir⁴⁶⁶.

⁴⁶⁴ YHGK 12.12.1990 T. 1990/3-527 E. ve 1990/627 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 1.1.2021.

⁴⁶⁵ BURCUOĞLU, s.29.

⁴⁶⁶ BURCUOĞLU, s.30-31.

Doktrinde bir görüş, Yargıtay'ın bu yaklaşımını daha isabetli görmekte ve kira sözleşmesinin zımnen yenilenmesi halinde kira bedelinin tespitinin bir sorun olarak gündeme geldiğini, zira sözleşmenin aynı şartlarla yenilenmesi kuralının tek istisnasının kira bedeli olduğunu, dolayısıyla kira bedelinin her yenileme döneminde belirlenmesi gerektiğini, 6570 sayılı kanun döneminde ise her yıl farklı bir bedelin kararlaştırılmasının sözleşme özgürlüğünün bir sonucu olarak kabul edildiğini ve iki yıl arasındaki kira bedeli farkının kira artışı olarak değerlendirilmediğini ve dolayısıyla müdahale de edilmediğini, taraflar arasında kararlaştırılan bedele müdahale imkanının çok sıkı şartlara tabi ve istisnai bir hüküm olan TBK md. 28 (Mülga Borçlar Kanunu md.21)'de düzenlenen aşırı yararlanma hali olduğunu, bu nedenlerle eski uygulamanın Borçlar Kanunu genel yapısına ve sözleşme özgürlüğüne daha uygun olduğunu, kira sözleşmesi kurulurken kira bedelinin belirlenmesinde olduğu gibi sözleşme süresi içinde kalan diğer yıllarda da kira bedelinin belirlenmesinde bir müdahaleye gerek olmadığını belirterek düzenlemeyi eleştirmektedir⁴⁶⁷.

Sözleşmenin bir yıldan uzun süreli olması halinde, ancak sözleşmenin yenilenmesi durumunda TBK md. 344/1'in uygulanabileceğini ve sözleşme süresince uygulanma imkanının olmadığını kabul eden görüşe göre; bir yıldan fazla süreli sözleşmelerde, her kira yılı için bir artış miktarı veya bir miktar belirlenmiş ise, mülga kanun döneminde Yargıtay'ın kabul ettiği gibi, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde bu belirleme geçerlidir. Kanunkoyucu da tarafların özgürce belirledikleri hükümlere müdahale etmeyi amaçlamamıştır ve bu hüküm yalnızca TBK 344 hükmünün bir yıldan uzun süreli sözleşmelerin yenileme dönemleri için de uygulanacağına ilişkin bir teyitten ibarettir. Bu durumda, kiraya veren TBK md.350 vd.da yer alan tahliye davasını açamayacak olmakla birlikte TBK 344 maddede belirtilenden farklı bir şekilde kira bedelini belirleme fırsatına sahip olacak; kiracı ise uzun süreli kira sözleşmesi yapmayı kabul ettiğinden sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca kabul ettiği kira bedelini ifa edecektir. Aksi görüşün kabulü halinde, kiracı gereğinden fazla korunacak ve aradaki denge bozulacaktır. Diğer taraftan, kira dönemlerine ilişkin bir miktar veya artış oranı belirlenmemesi halinde, TBK 344/1'in uygulama alanı

⁴⁶⁷ İNCEOĞLU/BAŞ, s.527-529; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.132-133.

bulmayacağı göz önüne alındığında, kiraya veren kira bedelini artıramayacaktır. Dolayısıyla, TBK 344/1 son cümleinin bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de uygulanacağını kabulü halinde, kiraya verenin sadece aleyhine sonuçlar ortaya çıkacaktır. Aksi görüşe göre, istisnai olarak TBK md. 28 kapsamında aşırı yararlanma halinde ortaya çıkan müdahale imkanı, şartları oluşmadan kabul edilmiş olmaktadır. Ayrıca, burada kanunun dolanılmasının söz konusu olmadığı, kiraya verenin de uzun süreli kira sözleşmesi yaparak fedakarlıkta bulunduğu; ayrıca, tarafların tüm kira süresi boyunca ödenecek kira bedelinin ortalamasını alarak aylık olarak belirlenmesi veya ilk yıl yüksek diğer yıllar düşük şekilde kabul edilmesi ihtimallerinde maddede belirtilen denetimin dışında kalındığı da dikkate alınmalıdır⁴⁶⁸.

Aynı yöndeki görüşe göre, burada kira bedeli konusunda kiracının korunması ile sözleşmenin bağlayıcılığı karşı karşıya gelmektedir. Taraflar sözleşme akdedilirken TBK md. 344 denetimine tabi olmadan özgürce kira bedelini belirleyebildiklerinden, sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği tarafların bu bedel ile bağlı oldukları kabul edilmektedir. Diğer taraftan, kiraya verenin bir yıldan fazla süreli kira sözleşmeleri ile TBK md. 344 denetiminden kurtulmak istemesi ihtimaline karşılık uzun süreli kira sözleşmesi ile TBK md. 350'deki fesih hakkından vazgeçtiği değerlendirildiğinde, edimler dengesini korumak bakımından sözleşmeye bağlılık ilkesine öncelik verilmesi gerektiği benimsenmiş ve bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri TBK md. 344/1 denetimi dışında tutulmuştur⁴⁶⁹.

Kanaatimizce, tarafların serbestçe belirlediği kira bedeline ilişkin olarak bir sınırlama getirilmesi, sözleşme özgürlüğü ilkesine uygun olmamakla birlikte, kanunun lafzı gereği, bir yıldan fazla süreli kira sözleşmelerinde fıkranın 1.

⁴⁶⁸ **KAPANCI**, s.826-828. Ayrıntılı açıklama için, **KAPANCI**, s.830 vd. Sözleşmenin yenilenmesi halinde maddenin uygulanabileceğine ilişkin, **KILIÇOĞLU**, Eleştiriler, s.78.

⁴⁶⁹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.340. YHGK 09.02.2005 T. 2005/3-23 E. 2005/48 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.12.2023. Yargıtay 3. HD. 16.04.2001 T. 2001/2997 E. ve 2001/3471 K. sayılı kararı, **YAVUZ**, s.791. Aynı yönde görüş, TBK md. 344/1-1.cümleinin bir yıl süreli kira sözleşmeleri için düzenlendiğini, bu sebeple bir yıldan uzun süreli sözleşmeler için de uygulanacağını ayrıca belirtildiğini, 1. cümleinin sözleşme süresi içinde değil, sözleşmenin uzaması halinde uyguladığını, dolayısıyla bu kuralın bir yıldan uzun süreli sözleşmeler için de geçerli olduğunu ve tarafların kira bedelini serbestçe belirleyebileceklerini ifade etmiştir. **ÖZYAKIŞIR**, s.132.

cümlesi uygulanmalı ve bir yıldan sonraki kira bedelleri, "tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının" eklenmesiyle bulunan bedeli geçememelidir. Zira ilk cümlede yenilenen sözleşmelerden bahsedilmiş ve 2. cümlede bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri için de uygulanacağı belirtilerek, yenilenme öncesinde 1 yıllık sürenin dolumuyla maddenin uygulanabileceği kabul edilmiştir. Aksi düşüncede maddede bu yönde bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmayacak ve sözleşme yenilendiği takdirde zaten 1. cümleye göre sınırlama gündeme gelecektir. Kanunkoyucunun 1 yıldan sonraki süreçte kiracının korunması bakımından bir sınırlama getirdiği ve 2. cümle ile özellikle bu düzenlenmeye yer verdiği anlaşılmaktadır. Diğer taraftan aksi görüşte kiraya verenin uzun süreli sözleşme yaparak tahliye davası açamayacağı yönünde fedakarlık yaptığından bahsedilmekte ise de, kiracının da TBK md. 347/1 gereği bildirim yolu ile sözleşme süresinin sonunda sözleşmeyi sona erdirmeye yönünde fedakarlıkta bulunduğu değerlendirilmemiştir. Yine, her ne kadar sözleşmenin ikinci yılında, birinci yıldan daha düşük kira bedeli belirlenmesi halinde denetim dışı kalındığı belirtilmiş ise de, esasen denetimin yapıldığı, ancak TÜFE oranını geçmemesi sebebiyle taraflar arasındaki anlaşmanın geçerli olduğu, diğer bir deyişle tarafların her yıl için farklı biçimde kira bedelini kararlaştırabilecekleri, madde hükmüyle buna bir üst sınır getirildiği kabul edilmelidir.

Bir yıldan uzun süreli yapılan sözleşmelerde kira bedeli belirlenmesine ilişkin farklı durumların incelenmesi gerekmektedir.

Öncelikle taraflar, belirlenen kira bedelinin bir yıldan fazla süreli kira sözleşmesinde uygulanacağını kararlaştırabilirler. Bedelin 2 yıl boyunca uygulanmasının kabul edildiği halde, sözleşmenin uzaması veya yenilenmesi söz konusu da olmadığından tarafların anlaşmaları gereği, kira bedeli kira süresi boyunca geçerli olacak ve kira bedelinde herhangi bir artış da olmadığından, kira tespit davası açılmayacaktır⁴⁷⁰. Bu durumda, kira artışının kararlaştırıldığı

⁴⁷⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.707; İNCEOĞLU/BAŞ, s.530; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.132. Yargıtay bir kararında, 3 yıl süreli kira sözleşmesinde "kontrat bitiminde kira bedelini TEFE-TÜFE ortalamasına göre" artış yapılacağına dair bulunan hükmün, kontrat bitiminde sözleşmenin yenilenmesi halinde artışı düzenlediğini, sözleşme süresince her yıl kira artışının

hallerde sözleşme bir yıl veya daha fazla süreli olsun bu artışın TÜFE'yi geçemeyeceği, artış oranının kararlaştırılmadığı hallerde ise sözleşmenin 1 yıl süreli olması halinde yenileme döneminde TBK md. 344/2 gereği artış yapılırken, bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde süre içerisinde bir artış yapılamayacağı göz önüne alındığında, kira süresinin bir yıldan uzun süreli olması kiraya verenin aleyhine olabilecektir⁴⁷¹.

Taraflar sözleşmenin ilk yılında belirli bir bedel kararlaştırıp ikinci yıl için artış oranı veya artış yapılmış kira bedeli belirleyebilirler. Bu ihtimallerde yine TBK md. 344/1-2.cümle gereği aynı kural geçerli olacak ve TÜFE oranını aşmayacaktır⁴⁷². Bu durumda, kira bedelinin ilk kira yılı için 1.000-TL, 2. kira yılı için ise 1.500-TL olarak taraflarca belirlenmesi ve TÜFE oranının %50 olması halinde anlaşma aynen uygulanacak; ancak %10 olması halinde kira bedeli 1.100-TL olarak devam edecektir. Taraflar ileri yıllarda TÜFE oranını öngöremeyeceğinden, 'kira bedeline her yıl TÜFE oranında artış yapılması'na ilişkin kayıt da kararlaştırabilirler⁴⁷³.

TBK md. 344/1'in uygulanabilmesi için kira bedelinin artış oranını veya miktarını birer yıllık dönemler için kararlaştırmaları şart olmayıp, örneğin iki yılda bir belirli bir oranda artacağını da kararlaştırabilirler⁴⁷⁴.

Diğer taraftan, örneğin 2 yıllık kira sözleşmesinde toplam kira bedeli belirlenmiş ve ilk yıl ve ikinci yıl için aylık rakamlar belirlenmişse bu kez TBK md. 344/1 sınırlamasının uygulanmayacağı kabul edilmektedir⁴⁷⁵.

yapılacağı anlamına gelmediği, bunu amaçladıklarına ilişkin tarafların birbirine uygun iradelerinin de bulunmadığını kabul etmiştir. Yargıtay 6 HD. 15.03.2013 T. 2013/10247 E. ve 2014/2944 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 05.02.2025. Taraflar 5 yıl boyunca kira bedelinin sabit kalacağı yönünde anlaşmışlarsa, sözleşmeye müdahale olamayacağı, ancak şartları varsa TBK md.138 gereği talepte bulunulabileceği belirtilmektedir. **AYDOĞDU/TUNCER**, s.340.

⁴⁷¹ **İNCEOĞLU/BAŞ**, s.530; **YAVUZ**, s.794; **KÜÇÜKDAĞLI**, s.1032; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.134.

⁴⁷² **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.708; **GÜMÜŞ**, s.311; **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.258; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.615.

⁴⁷³ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.615.

⁴⁷⁴ **GÜMÜŞ**, 2012, s.71.

⁴⁷⁵ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.708.

2. Taraflarca Anlaşma Yapılmamış Olması

TBK md. 344/2’de, "*taraflarca yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapılmamışsa, talep üzerine kira bedelinin, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirleneceği*" hüküm altına alınmıştır. Diğer bir deyişle, hakimin takdir yetkisi de sınırlandırılmış olup sözleşmenin uzaması ve taraflar arasında bir anlaşmanın da bulunmaması halinde kira bedeli, TÜFE sınırı, kiralananın durumu ve hakkaniyet göz önüne alınarak belirlenecektir.

Böylece maddenin ilk fıkrasında, hakime takdir yetkisi verilmemesine karşılık ikinci fıkra ile sınırlı takdir yetkisi tanınmıştır⁴⁷⁶.

Bu hükümle, kanunkoyucu bir taraftan getirdiği sınırlama ile kiracının, diğer taraftan da kiraya verenin menfaatlerini korumaktadır⁴⁷⁷.

Taraflar uzayan kira dönemi için uygulanacak bir artış oranı veya miktarı belirlememiş, yani uzama döneminde artış yapılacağını kararlaştırmamış veya kararlaştırmış olsalar dahi artış miktarını veya oranını belirlememiş olabilirler. Bu durumlarda kira bedeli TBK md. 344/2’ye göre belirlenecektir⁴⁷⁸.

Öncelikle hakimin belirleyeceği kira bedelindeki artış oranı, "bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını" geçemeyecektir; ancak hakkaniyet gerektiriyorsa TÜFE oranından daha azına karar verilebilecektir⁴⁷⁹.

Kira sözleşmesinin bir yıl süre ile yapılması halinde yenilenen ikinci yılda ve sonraki yıllarda Mahkemece belirtilen esaslar çerçevesinde kira bedeli belirlenecektir. Yine kira sözleşmesinin örneğin 3 yıl süre ile yapılması ihtimalinde de, yenilenen dördüncü yılda TBK 344/2’nin uygulanması

⁴⁷⁶ İNCEOĞLU/BAŞ, s.532; AKYİĞİT, s.153; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.34.

⁴⁷⁷ KILIÇOĞLU, s.724.

⁴⁷⁸ GÜMÜŞ, s.312; KAPANCI, s.816.

⁴⁷⁹ İNCEOĞLU/BAŞ, s.531; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.709; ÖNCÜ, s.325-326; EREN/YÜCER, s.410; YAVUZ, s.794; CERAN, s.1013; AYDOĞDU/TUNCER, s.340; KANIK, s.893. YENİOCAK, s.51

mümkündür. Bu ihtimaller, TBK md. 344/3'ün uygulanacağı döneme kadar devam edecektir⁴⁸⁰.

Mahkemece hakkaniyet uygun bir biçimde değerlendirme yapılırken, kiralananın durumunun dikkate alınması ve belirlenecek bedelin TÜFE'yi geçmemesi gerekmektedir.

Doktrinde, birinci fıkrada TÜFE oranı esas alınırken, ikinci fıkrada bu oran dışında "hakkaniyet" kriterine yer verilmesinin yerinde olmadığı, taraflar arasında anlaşma yapılmış olması ve olmaması arasında bir fark bulunmaması gerektiği ve sözleşmede hüküm olsa dahi yenilenen dönemde kira bedelinin TÜFE oranına göre belirleneceği yönünde maddede düzenleme yapılması gerektiği belirtilmiştir⁴⁸¹. Ancak, birinci fıkrada sabit bir artış oranının değil, üst sınırın belirlenmiş olması, Mahkeme tarafından TÜFE oranının altında bir artış yapılarak kira bedelinin belirlenmesinin mümkün olması ve bu durumda hakkaniyetin ölçüt olarak kullanılmasındaki gereklilik dikkate alındığında, söz konusu eleştiriye ve de sabit TÜFE oranının uygulanması yönündeki görüşe, her somut olaya göre değerlendirilme yapılması gerektiğinden katılmamaktayız.

Bir yıldan fazla süreli kira sözleşmesinde tekraren belirtmek gerekir ki; kira artış oranının belirlenmesi halinde bu oran TÜFE'yi geçemeyecek ise de, belirlenmemesi halinde, herhangi bir artışa gidilemeyeceğinden kiraya veren aleyhine bir sonuç ortaya çıkabilir.

Taraflar bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde kira artış yapılacağını kabul etmişler; ancak miktar veya oran belirlememişlerse, 2. fıkra göre kira bedeli belirlenecektir⁴⁸². Böylece, örneğin 3 yıllık bir kira sözleşmesinde, tarafların kira bedelinin her yıl belli oranlarda veya miktarda artırılacağını kararlaştırmaları halinde TBK md. 344/1'de belirtilen sınırlandırmaya tabi olacaklar; bu yönde bir kararlaştırmanın bulunmaması halinde ise, TBK md. 344/2'ye göre kira bedeli belirlenecektir⁴⁸³.

⁴⁸⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.709.

⁴⁸¹ KILIÇOĞLU, Eleştiriler, s.78.

⁴⁸² YAVUZ, s.794; ÖNCÜ, s.329.

⁴⁸³ ÖNCÜ, s.329.

TBK md. 344/2 hükmünde özel olarak sadece kira bedelinin artışından bahsedilmediğinden, enflasyonun azalması halinde, kiracının kira bedelinin indirilmesini talep edebileceği kabul edilmektedir⁴⁸⁴.

Taraflar arasında belirsiz süreli kira sözleşmesi mevcut ise, sözleşmenin başlangıcından itibaren birer yıllık dönemler hesaplanmak suretiyle her yılın sonunda ikinci fıkra gereği kira tespiti talebinde bulunulması mümkündür. Aksi takdirde kiraya verenin beş yılın dolmasını beklemesi gibi adil olmayan bir sonuç ortaya çıkacaktır⁴⁸⁵.

C. Beş Yıldan Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

1. Genel Olarak

TBK md. 344/3'de, *"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 düzenleme yapılmış ve kira bedelini belirleme kriterleri "TÜFE oranı, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet" olarak belirlenmiştir.

Söz konusu düzenleme ile, kira bedeli taraflarca kararlaştırıldıktan sonra, şartlar değişmediği ve özel nedenler ortaya çıkmadığı sürece, beş yıl dolana kadar tüketici fiyat endeksi esas alınarak bulunacak kira bedelinin ilgili dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun olduğu; beş yıldan sonra ise taşınmazın o sırada boş olarak kiralanması halinde getireceği kira bedeli bilirkşi tarafından tespit

⁴⁸⁴ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.138.

⁴⁸⁵ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.139.

edilerek mahkemece hak ve nesafete uygun bir bedel belirleneceği kabul edilmiştir⁴⁸⁶.

Taraflar arasında kurulan sözleşmenin adaletinin, daha sonra yaşanan ekonomik koşullardaki değişikliklerden etkilenmesi sebebiyle tarafların korunması⁴⁸⁷; taşınmazın değer kazanması, bulunduğu yerde yüksek kira artışlarının meydana gelmesi ve bu sebeple düşük kira geliri elde eden kiraya verenin, beş yılın sonunda rayiç kiraya göre kira bedeli elde etmesi⁴⁸⁸ amaçlanmıştır. Böylece, kira bedelinin emsale göre düşük kalma riski ile sözleşme süresi sonunda kiraya verenin kiracıyı tahliye edememesi durumu arasında bir denge kurulmuştur⁴⁸⁹.

Doktrinde, maddede kira sözleşmesinin üzerinden beş yıl geçtikten sonra TÜFE oranı dışında kiralananın durumu ve emsal kira bedellerinin adil bir sonuç için göz önünde tutulması gerektiğinin kabul edildiği; ancak sadece TÜFE oranı uygulandığında ortaya çıkabilecek adil olmayan sonuçların sözleşmenin başlangıcından itibaren 1, 2 veya 3 yıl geçtikten sonra da ortaya çıkabileceği, dolayısıyla diğer kriterlerin dikkate alınmamasının yerinde bir çözüm olmadığı açıklanmıştır⁴⁹⁰.

Kira bedelinin tespitinde TBK md. 344/1 ve 344/2 uygulanmasının beş yıl ile sınırlandırıldığı doktrinde belirtilmekte ise de⁴⁹¹, kanun maddesinin amacının bu olmadığı, 3.fıkra göre dava açılmadığı takdirde TÜFE sınırının devam edeceği, ayrıca Mahkemenin koşullara göre kira bedeline hiç müdahale etmeyebileceği veya müdahale etse bile ileriki yıllarda yine TÜFE sınırının uygulanacağı ifade edilmiştir⁴⁹².

⁴⁸⁶ **KILIÇOĞLU**, s.724. Yargıtay 09.02.2016 T. 2015/4148 E. ve 2016/750 K. sayılı kararında, 01.11.2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayalı olarak 01.01.2014 tarihinden itibaren istenen kira bedelinin tespiti davasında, endeks dönemi olması sebebiyle hak ve nesafete göre karar verilmesinin yasaya aykırı olduğu belirtilmiştir. **KILIÇOĞLU**, s.725-726. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 18.01.2016 T. 2015/1442 E. ve 2016/37 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.776-778.

⁴⁸⁷ **DOĞAN**, Sempozyum, s.510.

⁴⁸⁸ **ÖNCÜ**, s.330.

⁴⁸⁹ **YENİOCAK**, s.70.

⁴⁹⁰ **KILIÇOĞLU**, Eleştiriler, s.79.

⁴⁹¹ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.139.

⁴⁹² **YENİOCAK**, s.70.

Hükmün uygulanması için, önceki fıkraların aksine, tarafların artış oranına ilişkin bir anlaşma yapmalarının veya yapmamalarının bir önemi bulunamamaktadır. Zira, "taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın" ifadesi karşısında taraflar, sözleşmenin beşinci yılından sonraki dönem için anlaşma yapsalar ve bir artış oranı belirleseler dahi TBK md. 344/3 uygulanacaktır⁴⁹³.

Kira sözleşmesi bir yıl süre ile veya bir yıldan az ya da fazla süreli yapılmış ve beş yıl boyunca devam etmiş veyahut beş yıldan fazla süreli yapılmış ve beş yılı dolmuş olabilir. Tüm bu ihtimallerde hüküm uygulama yeri bulacaktır⁴⁹⁴. Taraflar kira sözleşmesini 5 yıl süreli olarak kararlaştırarak bu hükmü aşamayacaklar ve beş yıl sona erdiğinde, sözleşmede kira artışına ilişkin hüküm bulursa dahi TBK md. 344 uygulama yeri bulacaktır⁴⁹⁵.

Esasen anılan hükümde yer alan "beş yıldan uzun süreli" ve "beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri" ifadelerinden iki anlam çıkartmak mümkündür. Bunlardan ilki, ilk kira yılından sonra beş kez sözleşmenin yenilenmesi olabilir ki bu durumda altıncı yılın dolmasından sonra yedinci kira yılında TBK md. 344/3'ün uygulanabilmesidir. İkincisi ise, ilk kira yılı ile birlikte toplam beş yılın geçmesi ve altıncı kira yılında hükmün uygulanmasıdır.

Hükümde 'beş defa yenilenen' değil, 'beş yıldan sonra yenilenen' kira sözleşmelerinden bahsedilmesi ve devamında 'bundan sonraki her beş yılın sonunda' şeklindeki ifadeye yer verilmesi sebebiyle ikinci yorumun, ilk kira yılı dahil olmak üzere toplam 5 yılın hesabının yapılmasının daha uygun olduğu görüşündeyiz⁴⁹⁶. Böylece, kira sözleşmesinin bir yıllığına yapılmış olması ihtimalinde, dört defa yenilendikten sonra beşinci yenileme döneminde; iki

⁴⁹³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.711; ÖNCÜ, s.330; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.341. Taraflar kira sözleşmesine, 5 yıllık sürenin dolması ile kira bedelinin yeniden kararlaştırılacağına ilişkin hüküm koymaları, kira tespit davası açılmasına engel teşkil etmeyecek ve açılan dava uyarılama davası olarak nitelendirilmeyecektir. Yargıtay 3 HD. 09.04.2009 T. 2009/3647 E. 2009/6234 K. sayılı karar, ERDOĞAN, s.1388.

⁴⁹⁴ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.258; YAVUZ, s.796; KILIÇOĞLU, A. Mithat, s.291.

⁴⁹⁵ ÖNCÜ, s.331.

⁴⁹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.710; GÜMÜŞ, s.314; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.617; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.30; İNCEOĞLU/BAŞ, s.533; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.341; UYSAL, Hande, Kira Bedelinin Tespiti, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2019, s.77.

yıllığına yapılmış olması ihtimalinde de üç defa birer yıl yenilendikten sonra dördüncü yenileme döneminde TBK md. 344/3 uygulanacaktır⁴⁹⁷.

Tarafların aralarında yeni bir kira sözleşmesi yapması halinde, bu sözleşme öncekinin devamı niteliğinde ise beş yıllık süre ilk kira sözleşmesinin başlangıcından, öncekinin devamı niteliğinde değilse ikinci sözleşmenin başlangıcından başlayacaktır⁴⁹⁸. Yargıtay bir kararında, taraflar arasında kira sözleşmesi yapıldıktan belli bir süre sonra bir sözleşme daha yapıldığını, "yenileme sözleşmesinde kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yenileme sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre" tespitin talep edilebileceğini kabul etmiştir⁴⁹⁹.

Diğer taraftan kira sözleşmesinin beş yıldan fazla süreli yapılmış olması halinde, doktrinde farklı görüşler mevcuttur.

Bir görüşe göre, bu sözleşmelerde beşinci yılın dolması ile, sözleşmede artış oranı kararlaştırılmasa dahi TBK md. 344/3'e göre kira bedelinin tespiti istenebileceği belirtilmektedir. Diğer bir deyişle, sözleşme süresi henüz sona ermeden bu madde gereği kira tespiti istenebilecektir⁵⁰⁰. Aynı doğrultudaki görüşe göre, yedi yıllık bir kira sözleşmesi düşünüldüğünde, tarafların her kira döneminde belli bir miktar veya artış oranı kararlaştırmış olmaları halinde, TBK md. 344/1-2.cümle yollamasıyla 1.cümlesi uygulanacak ve beşinci yılın sonunda TBK md.344/3 gereği hakim tarafından kira belirlenebilecek; tarafların kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırmalarına rağmen miktar veya oran

⁴⁹⁷ ÖNCÜ, s.330; KAPANCI, s.820; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.341.

⁴⁹⁸ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.143. Kiracı veya kiralanan taşınmaz değişmediği sürece, sonradan yapılan kira sözleşmesinin, öncekinin devamı niteliğinde kabul edilmesinin daha uygun olduğu, bazı hükümler değişmiş olsa da yeni bir sözleşme anlamı taşımadığı, aksi takdirde TBK md. 344 hükmü rahatlıkla dolanılarak TÜFE oranından daha fazla bir artış yaparak yeni kira bedeli belirleneceği belirtilmektedir. İNCEOĞLU, Cilt 2, s.144.

⁴⁹⁹ Yargıtay 3. HD. 28.11.2018 T. 2017/5411 E. 2018/11236 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 4.5.2024. Yargıtay 6. HD. 27.01.2016 T. 2015/5957 E. ve 2016/478 K. sayılı kararına göre, taraflar arasında yapılan yenileme sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin, emsal ve rayice uygun olması halinde endeks uygulanarak; uygun olmaması halinde, yenileme sözleşmesinin başlangıcından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi, ilk sözleşmenin başlangıcı esas alındığında geçen süre dikkate alınarak kira bedelinin hak ve nesafete göre belirlenmesini talep edilebilir. KILIÇOĞLU, s.768.

⁵⁰⁰ İNCEOĞLU/BAŞ, s.533; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.140; İNCEOĞLU, Sempozyum, s.258; KANIK, s.906; ÖZEN, 2016, s.2055.

kararlaştırmamaları ya da kira bedelinde artış yapılacağını hiç kararlaştırmamaları halinde ise, TBK md. 344/2 esas alınarak bedel belirlenecek ve yine aynı şekilde beşinci yılın sonunda TBK md. 344/3 uygulanacaktır⁵⁰¹.

Beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde, beş yılın dolması ile TBK 344/3 maddenin uygulanabileceği görüşünü benimsemeyen aksi görüş, maddede geçen "beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli" ifadelerinden kira süresinin sonundaki uzama yılının kastedildiğinin açık olduğunu, iki yıllık bir sözleşmede kira başlangıcından itibaren beşinci yılın sonunda (dördüncü uzama yılı için ve bundan sonraki her beş yılın sonunda) hüküm uygulama alanı bulunurken, yedi yıl süreli olan bir sözleşmede ilk uzama yılında ve bundan sonra gelecek her beş yılın sonunda hükmün uygulanacağı, ayrıca sözleşme özgürlüğüne aşırı bir müdahalenin olmaması gerektiğini benimsemektedir⁵⁰².

Aynı yöndeki görüşe göre ise, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde bu süre boyunca sabit bir kira bedeli belirlenmiş ise bu bedel tarafları bağlayacağından söz konusu hükmün uygulama yeri bulunmamaktadır ve beşinci yılın bitimi ile bedelin tespiti talep edilemez. Bu sonuç, sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir sonucu olup TBK md. 344'ün bütün ve de kademeli olarak yorumlanması gerekmektedir. Buna göre ilk fıkrada yenilenen kira dönemine ilişkin olarak taraflar arasındaki anlaşmadan ve bunun bağlayıcılığından söz edildiği, ikinci fıkranın ilk fıkrayı takip eder tarzda olduğu ve yenilenen kira döneminden açıkça değil dolaylı olarak ('bir önceki kira yılı' ifadesi ile) bahsedildiği ve anlaşma yapılmaması halini açıkladığı ve son olarak üçüncü fıkranın da beş yıllık süreye ilişkin düzenleme içerdieği görölmektedir. Diğer bir deyişle, bu üç fıkra, birbirine bağlı bir şekilde ve ihtimallere göre kira bedelinin artışının gerektiği durumlarda bu artışın nasıl yapılacağını açıklamaktadır. Dolayısıyla sabit kira bedelinin olduğu, yani kira bedelinin artmasının söz konusu olmadığı hallerde, mahkemenin TBK md. 344'e göre kira bedelini tespit etmesi de söz konusu olmayacaktır. Fıkrada geçen 'taraflarca bu konuda bir

⁵⁰¹ ÖNCÜ, s.331-332.

⁵⁰² KAPANCI, s.820, dipnot 39.

anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın' ifadesi, tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmaları olmaları halinde bunun kabul edilmeyeceğinin vurgulanması amacını taşımakta olup bedelin arttırılmayacağına ilişkin anlaşma bulunması halinde de maddenin uygulanacağı anlamı taşımamaktadır. Diğer taraftan, "beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli" ifadesi ile kastedilen beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde bu sürenin tamamlanmasıyla yenilenen kira yılında da tespitin yapılabileceği, ilk yenilenen kira yılı için hükmün uygulanması gerektiğidir. Son olarak, sözleşmeye bağlılık ilkesinin dar yorumlanmasının yanında söz konusu hükmün kiracı lehine de yorumlanması gerekmektedir. Bu nedenle taraflar arasında sabit kiranın kararlaştırıldığı hallerde dahi tespit davasının açılabilmesinin kabul edilmesi, bu ilkelere uymayacaktır. Kaldı ki, taraflar, aralarındaki edim dengesi gereği her yıl kira bedeli azalır şekilde bir anlaşma yapmış olmaları ihtimalinde, kiraya verenin beş yıl sonunda yaptığı tespit talebiyle kira bedelinin yükselmesi edim dengesini bozacaktır⁵⁰³.

Yine aynı şekilde, üç fıkranın da aynı şekilde okunmak suretiyle "sözleşmenin yenilenmesi" halinin kastedildiği belirtilmiş ve 3. fıkroda geçen yeni kira yılı ifadesinin de aynı şekilde okunması gerektiği ve sözleşmenin yenilenmesi halinde 3.fıkranın uygulanabileceği kabul edilmiş; 3.fıkranın amacının, 1.fıkradaki kanunla getirilen TÜFE sınırının yüksek enflasyon ve ekonomik şartların kiraya veren aleyhine yarattığı olumsuz sonucu yumuşatmak olduğu, kiraya verenin kendi rızasıyla yaptığı uzun süreli kira sözleşmesine karşı korumak olmadığı, 10 yıl süreli yapılan bir sözleşmede, 5. yılın sonunda dava

⁵⁰³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.711; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.342. Aynı yönde görüşe göre, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde tespit davası açılmaz; sözleşmenin yenilenmesi durumunda tespit davası gündeme gelir ve kira bedelinde artış yapılacağına dair kayıt var ise dava teknik anlamda bir tespit davası olmaz ve sözleşme hükmüne göre karar verilmesi gerekmektedir. ACAR, Faruk, "Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK M.344/3'ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 18, Sayı 2, 2021, s.465.

açılması sonucunda kira bedelinin artması halinde kiracı açısından hukuk güvensizliğinin ortaya çıkacağı belirtilmiştir⁵⁰⁴.

Kanunkoyucu, sözleşmenin başından itibaren belli bir süre geçtikten sonra kira bedelinin rayiçlere göre tespit edilmesini amaçlamakta ve bu şekilde, dava açıldığı takdirde anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın tarafların düzenlediği sözleşmeye müdahale imkanı tanımaktadır. Ülkedeki ekonomik koşulların ve piyasa dinamiklerinin hızla değişmesi sebebiyle, kira bedelinin adil ve hakkaniyetli bir şekilde belirlenmesi için kanunda kabul edilen 5 yıllık süre sonunda, sözleşme süresi dolmamış olsa dahi ilgili hükmün uygulanabileceği kanaatindeyiz.

Tarafların bir yıldan az süreli, 6 aylık kira sözleşmesi yapması ve sözleşmenin 1'er yıllık sürelerle uzaması halinde ise, bir görüş⁵⁰⁵ sözleşmenin başlangıcından itibaren 5 yılın sonunda yani kira döneminin ortasında kira tespiti istenebileceğini; diğer bir görüş ise kanunun lafzına göre diğer görüşün uygun olduğu belirtilmekle birlikte, TBK md. 345'in uygulanması açısından sorunun gündem geleceğini, bu hüküm uyarınca tespit davasının yeni kira döneminin başlangıcından en az 30 gün önce açılması gerektiğini ve verilen kararın da kira döneminin başlangıcından itibaren uygulanacağını, bu nedenle sözleşmenin 6 aylık yapılması halinde kira dönemi sonunda, 5,5 yıl sonra, açılmasının uygun olduğunu ifade etmektedir.

Her ne kadar 6 aylık kira sözleşmesinin 1'er yıl uzayarak 5 yılı tamamlaması halinde, 4,5. yılda artış yaptıktan 6 ay sonra tekrar artış yapılma ihtimali gündeme gelmesinin kiracı aleyhine olduğu düşünülebilir ise de, kanunda yer alan sürenin değiştirilemeyeceği, Mahkeme tarafından hakkaniyet değerlendirilmesi yapılırken bu hususun dikkate alınacağı kanaatindeyiz.

⁵⁰⁴ **YENİOCAK**, s.90 vd. Yargıtay 6. HD. 11.02.2015 T. 2014/13763 E. 2015/1173 K. sayılı kararında, 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile ilgili olarak 6.dönem kira bedelinin artırılmasına yönelik açılan kira tespit davasında Yerel Mahkemenin emsallere göre verdiği kısmen kabul kararını bozmuş ve sözleşmede bu süre içinde kira bedelinin ne şekilde artırılacağı belirtilmiş olduğundan bu orana göre karar verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

⁵⁰⁵ **GÖKYAYLA**, Kira Bedeli, s.40.

Fıkra da belirtilen beş yılın sonunda kira bedelinin tespitini talep etmek elbette zorunlu değildir. Kira tespit davası açılması, ancak emsale göre kira bedelinin tespitinin talep edilmemesi halinde, Mahkemece TBK md. 344/1 ve 2 dikkate alınarak tespit yapılacaktır. Beşinci yılın bitiminde kira tespiti talebinde bulunulmamışsa, her ne kadar kanun lafzı yalnızca beşinci yılın sonunda talep edilebileceği şeklinde yoruma açıksa da bu yöndeki yorum, kanunkoyucunun amacına aykırı olacağından ve kanunkoyucunun amacı her beş yılda bir tespit yapılması değil beş yıldan önce bu davanın açılmaması olduğundan, altıncı veya yedinci yılların sonunda bu talepte bulunabilirler⁵⁰⁶; ancak kira tespit kararı verildikten sonra ikinci defa davayı açmak için tespitine karar verilen kira yılından itibaren 5 yıl sonrası için hesaplama yapılması gerekmektedir⁵⁰⁷.

TBK md.344/3-son cümlede yer alan "*Her beş yıldan sonraki kira yılında*" ifadesinde ne anlaşılması gerektiği, hesaplamanın nasıl yapılacağı tartışma konusudur.

Bir görüş, altıncı yıla ilişkin kira bedeli Mahkeme tarafından belirlendikten sonra beş yılın sonunda, 12. ve devamında 18. kira yılında tekrar bu fıkra ya göre bedelin belirleneceğini açıklamıştır⁵⁰⁸. Aynı yöndeki görüşe göre, fıkra da geçen "*beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda*" ifadesi dikkate alındığında, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 5. yılın sonunda, yani 6. kira dönemi için kira bedelinin belirlenmesi sonrasında, 6. yıldan sonra geçecek 5 yılın sonunda tekrar TBK md. 344/3 uygulanabilecektir. Dolayısıyla hakim tarafından ikinci kere belirleme 12. yıl ile ilgili olacaktır⁵⁰⁹. Aksi görüş; maddede açıkça beş yılda bir rayice göre kira bedelinin tespitinin yapılabileceği belirtildiğinden, kira tespit davasının 10. ve 15. yılların sonunda açılabilmesi ve tespit edilen kira bedelinin 11. ve 16.

⁵⁰⁶ İNCEOĞLU/BAŞ, s.535; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.143; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.713; KAPANCI, s.819; YENİOCAK, s.87.

⁵⁰⁷ Örneğin, 8. yılda kira bedelinin tespitine karar verilmiş ise, ikinci kez dava 13.yıl için açılacaktır. YENİOCAK, s.87.

⁵⁰⁸ GÜMÜŞ, 2012, s.75; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.618; AYDOĞDU/TUNCER, s.338.

⁵⁰⁹ ÖNCÜ, s.332. Kanun maddesi bütün olarak okunduğunda, kanunkoyucunun amacının bu olmadığı ve ilk rayice göre tespit yapılmasının kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 5 yıl olarak kabul edilmesi ile bağdaşmadığı, dolayısıyla sonraki dönemlerde de bu kuralın uygulanması gerektiği yönündeki eleştiri için bknz, İNCEOĞLU, Cilt 2, s.143.

kira yılına ait olacağı ifade edilmektedir⁵¹⁰. Kanaatimizce, kira bedelinin tespit edildiği kira yılının başından itibaren 5 yılın hesaplanması gerekmektedir. Maddede geçen ifadelerden toplam 5 yılın kastedildiği, esasen 6. yılda belirlenen kira bedelinin ilk yıl kira bedeli olarak düşünülmesi halinde de (ilk yılda kira bedelini taraflar belirlerken, burada Mahkeme kanalıyla belirlenmektedir) 11. kira yılı için tekrar tespitte bulunulabileceği anlaşılmaktadır.

Altıncı kira yılına ait kira bedelinin TBK md. 344/3'e göre belirlenmesinin akabinde, kira bedelleri 1 ve 2. fıkralara göre belirlenecek; tarafların TÜFE artış oranı ile sınırlı olmak kaydıyla anlaşması dikkate alınacak; anlaşma olmadığı takdirde ikinci fıkra hükmü uygulanacaktır. Madde gerekçesinde de bu husus açıkça belirtilmiştir⁵¹¹.

Doktrinde her ne kadar kira bedelinin TBK md. 344/1 ve 344/2 maddelerine göre belirlenmesi durumunda, 3. fıkra kapsamında tespitte gerek olmadığı, bunun kiracı lehine olacağı düşünülse de⁵¹², fıkranın son cümlesi de dikkate alındığında, beş yılın sonunda hakkaniyete göre belirlenen kira bedeli, sonraki yıllarda 1. ve 2. fıkraya göre değiştirilebilecek ve beş yılın sonunda kira bedeli hakkaniyete göre belirlenebilecektir. Diğer bir deyişle, kira bedelinin 1. veya 2. fıkraya göre artırımı yapılmış olması, 3. fıkranın uygulanmasına engel değildir⁵¹³.

Sonuç olarak; kira sözleşmesinin bir yıl süreli yapılması halinde, ikinci kira yılından beşinci kira yılının sonuna kadar TBK md. 344/1-2'nin, altıncı kira yılından itibaren de TBK md. 344/3'ün uygulanacağı; kira sözleşmesinin bir yıldan fazla ancak beş yıldan az süreli yapılması halinde, yenileme dönemlerinde TBK md. 344/1-2, ancak yenileme adedi ne olursa olsun toplamda beş yılın dolması ile altıncı kira yılında üçüncü fıkranın uygulama yeri bulacağı açıktır⁵¹⁴. TBK md. 344/3'e göre kira bedeli belirlendikten sonra beş yıl süre ile kira bedeli

⁵¹⁰ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.142; KANIK, s.912; ÇEVİK, s.68; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.41; UYSAL, s.82. Örneğin, 8. yılda kira bedelinin tespitine karar verilmiş ise, ikinci kez dava 13.yıl için açılacaktır. YENİOCAK, s.87.

⁵¹¹ KILIÇOĞLU, s.767; RUHİ, s.732. KIRMIZI, s.395; AYDOĞDU/TUNCER, s.341; CERAN, s.1014.

⁵¹² AKYİĞİT, s.154.

⁵¹³ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.30; GÜMÜŞ, 2012, s.71; AKYİĞİT, s.154.

⁵¹⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.711; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.617. Kira bedelinin belirlenmesinde TBK 344/1-2 maddenin uygulandığı döneme "endeks dönemi", TBK 344/3 maddesinin uygulandığı döneme "hak ve nesafet dönemi" denildiğine ilişkin, KANIK, s.907.

TBK 344/1 ve 2'ye göre yeniden belirlenebilecek olup beş yılın sonunda yine üçüncü fıkraya göre tespit gerçekleştirilecektir⁵¹⁵. Diğer bir deyişle, ilk beş yılın bitiminden sonraki her beş yılın bitiminde de maddenin 3.fıkrası uygulanabilecektir⁵¹⁶.

Diğer taraftan, kira sözleşmesinin süresi 1 yıldan fazla ve taraflar sözleşme süresinde bir artış hükmü kararlaştırmamışlarsa, örneğin süresi 3 yıl olan bir sözleşmede artış oranı öngörülmediğinden bu süre boyunca kira bedeli sabit kalacak; sürenin sonundan itibaren, iki kere 2.fıkraya göre artış yapılacaktır; üçüncü yenileme döneminde ise sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren 5 yıl dolmuş olduğundan 3.fıkraya göre kira bedeli belirlenecektir⁵¹⁷.

Ayrıca, TBK öncesi dönemde, sözleşmenin süresinin sona ermesinden itibaren ilk üç yıl yenilendikten sonra; dördüncü yenileme yılında ise rayice göre tespit yapılması yönündeki Yargıtay'ın kabul ettiği uygulama, beş yıla çıkartılmakla birlikte bu sürenin başlangıcını, sözleşmenin süresinin sona erdiği değil, sözleşmenin kurulduğu an olarak kabul etmiştir⁵¹⁸.

Yine, mülga Kanun döneminde yer alan, sözleşmede kira bedelinin her yıl artacağına yönelik hüküm bulunmaması halinde, kira süresi bitmeden tespit davasının açılmayacağına ilişkin uygulama, söz konusu hükümle ortadan kalmış olup, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de beşinci yılın sonunda kira bedelinin belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır⁵¹⁹.

2. Kabul Edilen Kıstaslar

TBK md. 344/3'de "kira bedelinin, hakim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira

⁵¹⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.713; GÜMÜŞ, s.315; GÜNAY, s.1035; İNCEOĞLU/BAŞ, s.535.

⁵¹⁶ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.260; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.614; YAVUZ, s.774.

⁵¹⁷ İNCEOĞLU/BAŞ, s.534.

⁵¹⁸ İNCEOĞLU/BAŞ, s.533; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.260; RUHİ, s.732; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.613; DOĞAN, Sempozyum, s.510. Yargıtay 3. HD. 06.10.2003 T. 2003/12121 E. 2003/11720 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 22.09.2024.

⁵¹⁹ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.31.

bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği" kabul edilmiştir.

Hakkaniyete uygun olarak kira bedelinin belirlenmesinde amaç, kiralanan benzer olan birkaç yer ile kira bedelinin benzer olması değil, bedeldeki aşırı düşüklüğün önüne geçmektir⁵²⁰.

Buna göre, mahkemece hakkaniyete uygun bir biçimde kira bedeli belirlenirken dikkate alınacak kriterler, "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri"dir.

"Tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı" dikkate alınırken, beş yıl boyunca artış yapıp yapılmadığı veya ne kadar yapıldığı göz önüne alınmalıdır⁵²¹. Burada önemli olan husus, hakim TüFE oranı ile sınırlı olmadığı ve hakkaniyet gerektiriyorsa bu oranın üstünde rayiçlere uygun kira bedelini tespit edebileceğidir ki zaten amaç da budur⁵²². Yargıtay, kira bedelinin endeks uygulamasına göre belirlenecek miktardan az olamayacağını kabul etmiştir⁵²³.

Hak ve nesafete göre belirlenen kira bedelinin TüFE'den az belirlenebilmesi için, kiralananın bulunduğu yerdeki değişikliklerin ve niteliğinin, ticari ve ekonomik dalgalanmaların, paranın satın alma gücündeki değişikliklerin, memur maaşlarındaki katsayının ve işçi ücretlerinin kiracı lehine kira bedeline etki yaptığının ispatlanması gerekmektedir⁵²⁴.

Kiralananın durumu ile kastedilen ise, kiralananın büyüklüğü, yaşı, kullanılan malzeme kalitesi, havuz, spor merkezi bulunması gibi kiralananın niteliği⁵²⁵ ve

⁵²⁰ YAVUZ, s.786.

⁵²¹ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.147.

⁵²² İNCEOĞLU, Cilt 2, s.148; YENİOCAK, s.76; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.617; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.30; ÖNCÜ, s.330; EREN, s.405; CERAN, s.1014; KAPANCI, s.819; EREN/YÜCER, s.411; AYDOĞDU/TUNCER, s.341.

⁵²³ Yargıtay 3. HD. 10.04.2018 2017/4815 18/3788 K. sayılı karar. KANIK, s.909, dipnot 1058.

⁵²⁴ Yargıtay 3. HD. 14.3.1996 T. 1996/2132 E. 1996/3429 K. sayılı kararı, YAVUZ, s.794. Yargıtay HGK 03.03.2004 T. 2004/3-143 E. ve 2004/137 K. sayılı kararında; yerleşmiş uygulamalara göre, toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranının sınırlı olarak yansıtılması ile bulunacak kira bedelinin hak ve nesafete uygun olduğu kabul edilmekle birlikte yörede kira bedellerinin ekonomik nedenlerle artmadığının ispatlanması halinde endeksin altında da kira bedelinin tespit edilebileceği belirtilmiştir. GÜNAY, s.1035. Hakkaniyete gerektiriyorsa oranın altında da belirleyebileceğine ilişkin, ÇAĞLAYAN, s.71.

⁵²⁵ GÜMÜŞ, s.315; İNCEOĞLU/BAŞ, s.535-536.

çevresel konumudur⁵²⁶. Taşınmazın sanayi sitesinde olması, yoğun araç trafiğine yakın bir yerde olması, ticari potansiyele sahip cadde üzerinde bulunması, hatta otel kiralarında otelin getirebileceği kazanç dahi dikkate alınmalıdır⁵²⁷.

Emsal kira bedeli, olağan şartlar altında yapılan sözleşmelerde kabul edilen parasal karşılık olduğundan özel ve olağanüstü durumlarda belirlenen kira bedelleri dikkate alınmaz. Bilirkişiler rayiç kira bedelinin tespitinde, kiralananın bulunduğu yerdeki benzer nitelikte olan taşınmazlarla⁵²⁸ ilgili sözleşmede belirtilen kira bedelini esas almalıdır⁵²⁹.

Kiralanan yer civarında ve kiralanan taşınmazla aynı nitelikte sayılabilecek ve yakın tarihlerde yapılmış sözleşmeler emsal kira tespitinde kullanılmaktadır⁵³⁰. Bilirkişilerin, kira ilanlarında yüksek bedel talep edilebildiğinden bu ilanları değil, fiilen yapılmış kira sözleşmelerini dikkate alması gerekmektedir⁵³¹.

Yargıtay HGK, dava konusu taşınmazın süpermarket, davacının sunduğu emsallerin ise daha işlek caddede bulunan bir banka şubesi ve kafe olması, davalının sunduğu emsalin ise başlangıç tarihinin çok eskiye dayanması, bilirkişilerin raporlarında dayandığı bu emsallerin konum, büyüklük ve kullanım

⁵²⁶ GÜMÜŞ, s.315; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.147. Bir görüşe göre, çevresel konum emsal kira bedeli değerlendirilirken zaten dikkate alınan bir husustur ve hakim bilirkişilerce çevresel konum da göz önüne alınarak belirlenen emsal kira bedellerini temel alacak ve kiralananın niteliklerine göre emsal kira bedelinden bir sapma olup olmadığını değerlendirecektir, İNCEOĞLU/BAŞ, s.536.

⁵²⁷ YAVUZ, s.784.

⁵²⁸ Alman Hukukunda, emsal kira bedellerinin belirlenmesi için son 6 yıl içinde belirlenen kira bedellerinin esas alındığına ilişkin, YENİOCAK, s.38.

⁵²⁹ GÜMÜŞ, s.315; AYDIN, s.53; YAVUZ, s. 784; ERDOĞAN, s.1426. Zor duruma düşen kişilerin fedakarlıklarla yaptığı sözleşmelerin veya bir taşınmazın diğer birkaç taşınmazdan fazla bir bedelle kiralandığı olağanüstü hallerin dikkate alınmaması gerekmektedir. İNCEOĞLU, Cilt 2, s.146.

⁵³⁰ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.146. Yargıtay 3. HD. 07.04.2009 T. 2009/3529 E. ve 2009/6062 K. sayılı kararında; kiralananın çevresinde bulunan taşınmazların kira bedellerinin genel fiyat artışları kadar artmadığı veya kira bedellerinde bir düşüş yaşandığı tespit edilirse, kira bedelinin tefe oranında artırılması talebinin reddedilmesi ve önceki dönemde ödenen kira bedeline hükümlenmesi gerektiği yönünde karar vermiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025.

⁵³¹ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.146. Yargıtay 3. HD. 20.01.2004 T. 2004/350 E. ve 2004/533 K. sayılı kararında; "Mahkemece, benzer işyerlerinin kira sözleşmeleri de getirtilmek suretiyle (gerekli emsaller bulunamadığı takdirde, çevredeki işyerlerinin getirebileceği kira paraları hakkında bilgi sahibi olan işyeri sahipleri de bilirkişi olarak dinlenmeli) yörede oluşan kira paraları ile yapılacak karşılaştırmalar sonucu dava konusu yerin yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası saptandıktan sonra, bu husus dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete uygun bir kira parası tespit edilmelidir." şeklinde karar vermiştir. www.kazanci.com, 05.02.2025.

niteliği olarak kiralanan taşınmazla uyumlu olmaması sebebiyle yeniden bilirkişi raporu alınması gerektiğine karar vermiştir⁵³².

Mülga Kanun zamanında kabul edilen, emsal kira bedeli araştırıldıktan sonra, taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedeline eşit veya çok yakın bir bedelin belirlenemeyeceğine ilişkin bir uygulama olan "eski kiracı indirimi"nin, maddede geçen 'hakkaniyete uygun biçimde belirlenir' ifadesi göz önüne alındığında devam edeceği anlaşılmaktadır⁵³³. Belirlenen kira bedelinin, davalı tarafından artırılarak ödenen miktardan daha düşük olamayacağı ve eski kiracı lehine uygulanacak indirimin raporda tespit edilen bedel üzerinden %10-20 arasında olacağı kabul edilmektedir⁵³⁴.

Doktrinde ise, kiracının eskiden beri oturuyor olmasının kira bedelinin düşük tespit edilmesine sebep olmayacağı belirtilmektedir⁵³⁵.

Mahkemece bilirkişi kurulu ile keşif yaparak taşınmazın nitelikleri yapılan iş ve ticari önemi, benzer yerlerin kira sözleşmeleri dikkate alınarak kiralanan ile karşılaştırmanın yapılması, kira bedeline etki eden hususlar üzerinde durulması ve taşınmazın yeni dönemde boş olarak kiraya verilmesi halinde tespit edilecek kira bedelinden hak ve nesafet kurallarına göre bir bedel takdir edilmesi gerektiği Yargıtay tarafından açıklanmış⁵³⁶; bilirkişi raporunda, davacının talep ettiği miktardan daha düşük kira bedeli belirlenmesi sebebiyle Mahkemece hak ve nesafet indirimi yapılmamasını kabul etmemiş ve davalının eski kiracı olduğu

⁵³² YHGK 20.02.2013 T. 2012/3-1222 E. ve 2013/259 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.752-755.

⁵³³ **İNCEOĞLU/BAŞ**, s.536; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.148; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.31. YHGK 8.3.1995 T. 1995/788 E. 1995/156 K.; YHGK 21.3.1990 T. 1990/13 E. 1990/193 K. sayılı kararlar. **YAVUZ**, s.794. Davalının eskiden beri kiracı olduğu dikkate alınmayarak, kiralananın boş olarak kiraya verilmesi halinde getireceği kira bedelinin yakınına hükmedilmesi hak ve nesafet ile bağdaşmayacağı kabul edilmektedir. Yargıtay 3 HD. 27.11.2008 T. 2008/16673 E. ve 2008/20554 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.814. Yargıtay 3 HD. 08.05.2008 T. 2008/5450 E. ve 2008/8454 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.826. **ÖNCÜ**, s.334.

⁵³⁴ **YENİOCAK**, s.81. Yargıtay 6. HD. 02.05.2013 T. 2013/10538 E. ve 2014/3058 K. sayılı kararı, **KILIÇOĞLU**, s.757-758.

⁵³⁵ **YAVUZ**, s.787.

⁵³⁶ YHGK 25.03.2015 T. 2013/3-1629 E. ve 2015/1068 K. sayılı kararı. **KILIÇOĞLU**, s.726-728. Yargıtay 6. HD. 2014/220 E. 2014/1740 K. sayılı karar, **CERAN**, s.1018. Yargıtay 6. HD. 09.05.2013 T. 2013/13431 E. ve 2014/4511 K. sayılı kararında; 01.01.2001 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile ilgili olarak kira bedelinin rayiçlerin altında kaldığı sebeple 01.01.2010 tarihinden itibaren kira bedelinin artırılmasının talep edildiği davada, "Yerel Mahkemece boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde belirlenen kira bedelinden hak ve nesafet indirimi yapılmamasını" bozma sebebi olarak kabul etmiştir. **KILIÇOĞLU**, s.710.

gözetilerek uygun oranda hak ve nesafet indirimi yapılmak suretiyle kira parasının belirlenmesi gerekeceğine karar verilmiştir⁵³⁷. Ayrıca Yargıtay, bilirkişiler tarafından belirlenen bedelin, davacının talebinden fazla olduğu olayda, Mahkemenin davacının talep ettiği bedel üzerinden hakkaniyet indirimi yapmasını hatalı görmüş ve raporda belirlenen bedel üzerinden yapılması gerektiği ve sonra davacının talebi aşılmaksızın karar verilmesi gerektiği kabul edilmiştir⁵³⁸.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tespitini ne şekilde yapılacağına ilişkin kararında⁵³⁹; "*Kiralananın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parasının miktarı yönünden bilirkişilerce yapılacak değerlendirmenin, asıl olarak taraflarca bildirilen ve gerektiğinde resen yapılan inceleme sonucunda belirlenen benzer nitelikteki (emsal) taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri, o sözleşmelerdeki – varsa - özel koşullar, davaya konu taşınmaz ile emsal olarak değerlendirilen taşınmazların konum, kullanım alanı, yapısal özellikler, sözleşmeyle güdülen amaca uygunluk ve benzeri yönlerden; birbiriyle benzeşen ve farklı olan unsurları bakımından tarafların, Mahkemenin ve Yargıtay'ın denetimine elverişli nitelikte olması; bu bağlamda, değerlendirmeye esas alınan verilerin açıklıkla ortaya konulması ve bu verilerin ne şekilde değerlendirilip, bunun sonucunda hangi kanaate varıldığının da yine açıkça belirtilmesi gerekir. Eş söyleyişle, anılan yönden bilirkişi raporunun,*

⁵³⁷ Yargıtay 6. HD. 15.6.2016 T. 2015/9180 E. 2016/4680 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 01.11.2024. Hakim tarafından hak ve nesafete göre indirim yapılması gerekirken sebebi açıklanmadan az miktarda indirim yapılması kabul edilmemiştir. YHGK 21.0.2012 T. 2012/6-974 E. 2012/1058 K. sayılı karar, **DÜZGÜNKAYA**, Aydan (Editör), Kira Sözleşmesinden Doğan Davalar, 2020-2021-2022 HGK Emsal Kararları, Aristo Yayınevi, İstanbul 2024, s.164 vd.

⁵³⁸ YHGK 5.10.2021 T. 2017/6-977 E. 2021/1168 K. sayılı karar, **DÜZGÜNKAYA**, s.186 vd.

⁵³⁹ YHGK 10.07.2013 T. 2013/3-34 E. 2013/1040 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 01.11.2024. YHGK 26.05.2004 T. 2004/3-299 E. 2004/315 K. sayılı kararında, bilirkişi raporunda emsallerin ne şekilde değerlendirildiğinin, nasıl bir karşılaştırma yapıldığının ve hangi kanaate varıldığının açık bir şekilde belirtilmesi ve değerlendirme yapılması gerektiği; sadece emsalin niteliklerinin belirtilmesi ile yetinilemeyeceği, dayanaksız olan ve denetime elverişli olmayan raporun dikkate alınamayacağı belirtilmiştir. **ÖZKAN**, s.1156. Bilirkişi raporunda kira bedelinin hangi kriterlere göre tespit edildiği somut olarak ortaya konulması gerekmekte olup davalı vekilinin sunduğu emsallerin dava konusu taşınmaz ile karşılaştırılmadığı, re'sen başkaca emsallerin de ele alınmadığı, bu hali ile denetime elverişli ve hüküm kurmaya yeterli olmadığı; ayrıca Mahkemece boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebilecek kira bedeline hükmettiği, eski kiracı olduğu göz önüne alınarak indirim yapılmadığı hususlarının hatalı olduğu belirtilmiştir. Yargıtay 6 HD. 31.10.2013 T. 2014/721 E. ve 2014/10873 K. sayılı kararı, **KILIÇOĞLU**, s.759-761.

hiçbir kuşku ve duraksamayla yol açmayacak bir açıklık taşıması zorunludur... Mahkemece, dava konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazlar sorulmalı ayrıca re'sen emsal araştırması yapılarak, yukarıda bahsedilen ilkeler ışığında araştırma yapılarak, denetime elverişli açık ve detaylı bilirkişi raporu alınarak sonucuna göre karar verilmelidir." şeklinde hüküm kurmuştur.

Nitekim Yargıtay başka bir kararında, 18.11.1964 tarih ve 2/4 sayılı YİBK ve yerleşmiş Yargıtay içtihatlarına göre, Mahkemenin tarafların sunduğu delilleri ve varsa emsal kira sözleşmelerinin aslının veya onaylı örneklerinin dosya içerisine alınması, kiralananın niteliğine göre bilirkişi kurulu oluşturularak gerek kiralanan taşınmazın gerekse de emsallerin incelenmesi, ayrıca re'sen de araştırma yapılması, bilirkişilerce verilerek somutlaştırılarak dava konusu taşınmaz ile emsallerin konumu, çevresi, şekli, kullanımı, kira süreleri vb. kira bedelinin belirlenmesinden etkili olacak tüm niteliklerin karşılaştırılması, emsallerin neden emsal olup olmadığının da somut gerekçeler ile açıklanması, kiralananın yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde kira bedelinin ne olacağının belirlenmesi, Hakim tarafından bu bedel üzerinden hak ve nesafete, tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlara uygun olarak makul bir kira bedeline hükmedilmesi gerektiği açıklandıktan sonra, emsal kira sözleşmelerinin incelenmesindeki amacın kiralananın boş olarak hangi bedel üzerinden kiraya verilebileceğini tespiti olduğundan, emsallere göre belirlenen bedelin taşınmazın boş olarak kiraya verilebileceği bedelden farklı olamayacağı karşısında, bilirkişinin emsallere göre kira bedelinin brüt 10.926,39-TL, ancak boş olarak kiraya verilmesi halinde brüt 20.000-TL şeklindeki raporunun kabul edilemeyeceği belirlenmiştir⁵⁴⁰.

Yargıtay'ın hak ve nesafet kavramlarını açıklayan bir kararında; hak ve nesafet hususunda kesin ölçülerin bulunmaması sebebiyle benzer uyuşmazlıklarda farklı sonuçların çıkabileceği, ancak olayın bütün özelliklerinin göz önünde tutulması,

⁵⁴⁰ Yargıtay 6 HD. 16.02.2016 T. 2015/6241 E. ve 2016/1001 K. sayılı kararı, **KILIÇOĞLU**, s.729-730. Yargıtay 3. HD. 08.04.2004 T. 2004/3227 E. ve 2004/3413 K. sayılı kararı; bilirkişilerin ekonomik krizin varlığı sebebiyle kira bedellerinde genel fiyat artışlarının altında bir artış gerçekleştiği yönündeki kişisel bilgilerinin yeterli olmadığı, Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılarak ve emsal yerlerdeki kira sözleşmeleri getirtilerek kira bedelini etkileye tüm unsurlar karşılaştırılarak hak ve nesafete göre makul bir kira bedeline hükmedilmesi gerektiği ifade edilmiştir. **GÜNAY**, s.1036.

tarafklar arasında adil bir denge kurulması ve objektif ve maddi nedenlere dayanılması gerektiği, mahkemece toptan eşya fiyatlarına ilişkin endekslerin uygulanmasına rağmen belirlenen kira bedelinin bugünkü ekonomik koşullar karşısında tatminkar olmadığının anlaşılması halinde, hak ve nesafet ilkelerine göre makul bir oranda artırılabilirdiği, hakimnin takdir hakkını ne şekilde kullandığının gerekçelerini belirtmesi gerektiği aıklanmıřtır⁵⁴¹. Buna göre; kira ilişkisinin kurulduğu dönem ile kira bedelinin tespitinin istendiği dönem arasında kira bedelini etkileyen değişiklikler olması halinde, bu değişikliklerin dikkate alınması; belirlenen kira bedelinin hak ve nesafete uymaması halinde makul bir şekilde ve dayanakları da belirtilerek mahkeme bu bedelin artırılması gerekmektedir. Bu nedenle öncelikle rayiç, ekonomik esaslar ve değişiklikler göz önüne alınarak kira bedeli belirlenmeli ve daha sonra mahkemece hak ve nesafete göre bir değerlendirme yapılmalıdır⁵⁴². Bilirkişi raporları arasında açık çelişki olması halinde ise, çelişkinin giderilmesi ve sonuca göre karar verilmesi gerekmektedir⁵⁴³.

Her ne kadar inceleme bilirkişiler tarafından yapılacak ise de, kira bedeli elbette mutlaka hakim tarafından hak ve nesafete uygun bir biçimde takdir edilecektir⁵⁴⁴.

D. Kira Bedelinin Yabancı Para Olması Halinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

TBK md. 344/4 uyarınca, "*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.*" Bu fıkra ile, kira sözleşmesinde kira

⁵⁴¹ Yargıtay 3. HD. 14.02.1989 T: 1989/513 E. ve 1989/1723 K. sayılı kararı, **YAVUZ**, s.785.

⁵⁴² **YAVUZ**, s.786. Yargıtay 3 HD. 02.07.2009 T. 2009/7107 E. ve 2009/11449 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.792.

⁵⁴³ Yargıtay 3 HD. 13.07.2010 T. 2010/11188 E. ve 2010/12742 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.754. Yargıtay 3 HD. 01.04.2010 T. 2010/3285 E. ve 2010/5566 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.773.

⁵⁴⁴ **YAVUZ**, s.728.

bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması ve yenilenmesi halinde kira bedelinin ne şekilde belirleneceği hüküm altına alınmıştır⁵⁴⁵.

Doktrinde, bu hükmün getiriliş sebebinin kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının önlenmesi⁵⁴⁶; kur farkı sebebiyle kiracının korunması, ekonomik koşullar sebebiyle TL'nin yabancı para karşısında değer kaybetmesi, kiracı-kiraya veren ilişkisini etkilemesi ve sözleşme adaleti olduğu belirtilmektedir⁵⁴⁷.

Diğer bir görüşe göre ise, yabancı para üzerinden kefalet ve ipoteğin kurulabildiği göz önüne alındığında kanunun böyle bir amacı olmamalıdır ve sözleşme özgürlüğüne bu şekilde bir müdahalenin haklı bir gerekçesi bulunmamaktadır⁵⁴⁸. Yine, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması halinde, kiraya verenin yabancı para kurundaki artıştan fayda sağladığı kabul edilmektedir⁵⁴⁹.

Ayrıca, maddede belirtilen 5 yıllık sürenin uzun olduğu, ülkede ekonomik istikrarın söz konusu olduğu hallerde döviz fiyatlarında değişim olmayacağı göz önüne alındığında, Türk lirası üzerinden kararlaştırılan bedelin değişmesi mümkün iken, yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin değişmemesinin hakkaniyete aykırı olacağı yönünde doktrinde eleştiri bulmuştur⁵⁵⁰. Yabancı para olarak kira bedeli belirlenmesi halinde kiraya verenin, yıllık artış yapılmasını gerektirmeyecek kadar korunduğu yönündeki bakış açısının yerinde

⁵⁴⁵ 6570 sayılı GKHK'nun geçici 7/2 maddesinde de "*Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz.*" hükmü bulunmaktaydı. Yargıtay 6. HD. 06.11.2007 T. 2007/9253 E. 2007/11736 K. sayılı kararında, TBMM Adalet Komisyonu Raporu'nda hükmün 2000 ve 2001 yılını kapsayan 2 yıl için düzenleme getirdiği açıklanması sebebiyle, iki yıl sonra hükmün kalmayacağı ve kira sözleşmesinde yazılı olan artış kuralının geçerli olacağı ve tekrar devreye gireceği kabul edilmiştir. www.kazanci.com, 17.05.2020.

⁵⁴⁶ **BURCUOĞLU**, Haluk, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Beta Basım, İstanbul 2008, s.34.

⁵⁴⁷ **KANIK**, s.917; **UYSAL**, s.54.

⁵⁴⁸ **İNCEOĞLU/BAŞ**, s.537; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.150.

⁵⁴⁹ **KAPANCI**, s.818.

⁵⁵⁰ **DOĞAN**, Sempozyum, s.510.

olmadığı, ekonomik etkenlere göre değişiklik gösterebileceği belirtilerek madde hükmünün tamamen kaldırılması gerektiği de ifade edilmiştir⁵⁵¹.

Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde, beş yıl geçmedikçe değişiklik yapılamayacağına ilişkin emredici kuralı tarafların değiştirmesi mümkün değildir. Diğer bir deyişle, taraflar her yıl kira bedelinde artış olacağını kararlaştırsalar dahi bu anlaşma geçerli olmayacak, kira bedeli sabit kalacak, artış yapılmayacak ve de buna ilişkin olarak tespit davası da açılmayacaktır⁵⁵². Sözleşme yapılırken veya beş yıl içinde, kira bedelinde değişiklik yapılmasına dair anlaşmanın, maddenin emredici olması sebebiyle kesin hükümsüz olduğunu benimsemektedir⁵⁵³. Hükmün nispi emredici nitelikte kabul edilmesi sebebiyle, kiracı lehine olarak kira bedelinin azaltılmasına ilişkin anlaşma yapılabileceği belirtilmektedir⁵⁵⁴.

Taraflar kira bedelini yabancı para olarak belirledikleri takdirde beş yıl boyunca değişiklik yapamayacaklar ve beş yıl geçtikten sonra hakim kira bedelini TBK md. 344/3 hükmü gereğince tespit edecektir⁵⁵⁵.

Taraflar, 5 yılın sonunda veya kira sözleşmesinin başlangıcında 5 yıl sonra geçerli olmak üzere kira bedelinin artışı ile ilgili anlaşma yapabilirler⁵⁵⁶. Ancak aksi görüşe göre tarafların, 5. yıldan sonraki dönem için artış hükmü kararlaştırmaları mümkün değildir ve kanunkoyucunun 5 yıl ile sınırlandırmasının sebebi 5. yıldan sonra rayiç kira bedelinin tespit edilebilmesidir⁵⁵⁷.

⁵⁵¹ KILIÇOĞLU, Eleştiriler, s.79.

⁵⁵² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.714; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.149; YAVUZ, s.791; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.344; GÜMÜŞ, 2012, s.76; AYDEMİR, s.274; YENİOCAK, s.58; KIRMIZI, s.402; RUHİ, s.733.

⁵⁵³ GÜMÜŞ, s.316; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.260; İNCEOĞLU/BAŞ, s.537; ÖNCÜ, s.335; YAVUZ, s.791; KANIK, s.917; AYDOĞDU, Murat, "Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler", İzmir Barosu Dergisi, Cilt 88, Sayı 3, 2023, s.148.

⁵⁵⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.715; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.151; YENİOCAK, s.58; AYDOĞDU, 2023, s.147; AKYİĞİT, s.155; KANIK, s.917.

⁵⁵⁵ KIRMIZI, s.402.

⁵⁵⁶ YENİOCAK, s.58. Madde gerekçesinde de tarafların anlaşabileceği, anlaşma sağlanamaması halinde bedelin tespitinin talep edilebileceği düzenlenmiştir. KIRMIZI, s.376.

⁵⁵⁷ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.153.

Madde düzenlemesindeki amacın, 5 yıl boyunca değişiklik yapılmaması olduğu, 5 yıldan sonraki döneme ilişkin olarak tarafların bedelde değişiklik yapabilmelerine engel bir hususun olmadığı, taraflar anlaşkıktan sonra Mahkemeden tespit istenilmesinin zorunlu olamayacağı kanaatindeyiz.

Ancak belirtmek gerekir ki yukarıda da belirtildiği üzere⁵⁵⁸; 85 sayılı Cumhurbaşkanrı kararı ile⁵⁵⁹, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda değişiklik yapılarak taşınmaz kiralalarında kira bedelinin, "döviz cinsinden veya dövizde endeksli" olarak kararlaştırılamayacağı kabul edilmiş ve bu karar 13.09.2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Buna göre kararın yürürlüğünden önce ve yürürlüğünden sonra akdedilen sözleşmeler için ayrı ayrı değerlendirme yapmak gerekmektedir.

Kararın yürürlüğe girmesinden önce akdedilen sözleşmeler bakımından; kararın yürürlük tarihinden itibaren 30 gün içinde tarafların döviz cinsi ile belirledikleri kira bedelinin Türk lirası olarak belirlenmesi, söz konusu kararın 2. maddesi ile eklenen geçici 8. madde ile zorunlu tutulmuştur. 2008-32/34 sayılı Tebliğ md. 8/28'de tarafların bir anlaşmaya varamaması halinde kira bedelinin, "2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru üzerinden hesaplanan Türk Lirası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden kira bedelinin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle iki yıllık süre için belirleneceği" hüküm altına alınmıştır. Kira bedelinin Türk lirasına dönüşmesi sebebiyle, kira bedelinin belirlenmesi TBK md. 344/1-3 uyarınca gerçekleştirilecektir⁵⁶⁰.

Kararın yürürlüğe girmesinden sonra akdedilen sözleşmeler bakımından; kural olarak kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi yasak olmakla birlikte

⁵⁵⁸ Bknz. s.55.

⁵⁵⁹ RG. 13/9/2018 T. ve 30534 sayı. Kanunla düzenlenmesi gereken bir hususun idari işlem ile düzenlenmesinin hukuka aykırı olduğuna ilişkin, **YENİOCAK**, s.63. Aynı yönde idari işlem niteliğinde olan Cumhurbaşkanlığı kararı ile sözleşme özgürlüğüne müdahale edilerek sınırlama getirilmesinin hukuka uygun olmadığı, özgürlüğün yalnızca kanunla sınırlandırılabilceği yönünde, **ÖZKANOĞLU**, s.32; **FİDAN**, s.375.

⁵⁶⁰ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.343.

32/34 sayılı Tebliğin 8/3 maddesinde istisnalar ⁵⁶¹ sayılmıştır. İstisna kapsamında sayılan kira sözleşmelerinde yabancı para ile kira bedelinin belirlenmesi mümkün olup kira bedelinin tespiti TBK 344/4 madde çerçevesinde yapılabilecektir⁵⁶².

Söz konusu hükümlere uyulmaması halinde yaptırım olarak, 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanunun 3/1 maddesinde idari para cezası düzenlenmiş olduğundan, kesin hükümsüzlük yaptırımının uygulanamayacağını ileri sürenler vardır⁵⁶³.

Türk parasının kıymetinin korunması açısından yapılan değişiklik ile "döviz cinsinden ve dövize endeksli olarak sözleşme yapma özgürlüğüne sınırlama getirildiği, ekonomik kamu düzeninin korunmasının amaçlandığı ve bunun Mahkemece re'sen dikkate alınması gerektiği" Yargıtay tarafından belirtilmiştir⁵⁶⁴.

Bu maddenin uygulanabilmesi için, kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması yeterli olup mutlaka yabancı para olarak ifa edilmesi kaydının konulması şart değildir. Doktrinde diğer bir görüşe göre bu durumda ve yine kıymetli madene⁵⁶⁵ veya altın endeksli olan sözleşmelerde de hüküm kıyasen uygulanmalıdır; zira aksini kabul hükmün dolanılmasına yol açacaktır⁵⁶⁶. Aksi

⁵⁶¹ "Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye'de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür."

⁵⁶² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.343.

⁵⁶³ YENİOCAK, s.68.

⁵⁶⁴ Yargıtay 12 HD. 27.12.2022 T. 2022/11452 E. 2022/14107 K.; Yargıtay 12 HD. 19.01.2023 T. 2023/3250 E. 2023/3755 K. sayılı kararlar, ERCAN, s.25 vd.

⁵⁶⁵ RUHİ, s.733.

⁵⁶⁶ İNCEOĞLU/BAŞ, s.538; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.151. Aynı şekilde, yabancı paraya endeksleme durumunda 5 yıl boyunca artış yapılamayacağına ilişkin, AYDOĞDU/TUNCER, s.342. Sözleşmede kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasındaki amaç, Türk Lirasının değer kaybetmesi halinde kiraya verenin kendisini korumasıdır. Dolayısıyla yabancı para veya yabancı paranın karşılığı olan Türk Lirası üzerinden ödenmesi arasında bir fark bulunmamaktadır. GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.42; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.261. Aynı yönde görüşe göre, TBK md. 344/4 kıyasen uygulanmalıdır; zira aksi halde hükmün dolanılmasının yolu açılacaktır. YAVUZ, s.788.

Tarafların kira bedelini belli miktarda altın olarak kararlaştırmaları da mümkündür. Ancak, altının değerinin beklenmeyen durumlar dolayısıyla aşırı yükselmesi sebebiyle ifanın aşırı güçleşmesi halinde, işlem temelinin çökmesi ve dürüstlük kuralı gereği kira bedelinin uyarlanması talep edilebilecektir. TANDOĞAN, s.56-57.

tarafından, kira bedelinin yabancı para endeksine bağlı olarak Türk lirası üzerinden belirlenmesi halinde, TBK md. 344/4 uygulama yeri bulmayacaktır⁵⁶⁷.

Kira sözleşmesinin bir yıl süreyle yapılması ve yenilenmesi halinde, yenilenen dört yıl boyunca taraflarca belirlenen artış oranı geçerli olmayacak ve TBK md. 344/1 ve 2 de uygulanmayacaktır.

Sözleşmenin bir yıldan fazla ancak beş yıldan az süreli yapılması ihtimalinde (örneğin 2 yıl), ilk üç yenilemede kira bedeli arttırılamayacak; sonraki yenilemede ise, yani beş yılın sonunda, kira bedelinin tespiti istenebilecektir⁵⁶⁸. Diğer bir deyişle, sözleşmenin 1 yıl veya daha uzun süreli yapılmasının sonuca bir etkisi bulunmamaktadır⁵⁶⁹. Sözleşmenin 1 yıldan uzun süreli yapılması halinde de, örneğin 3 yıllık olması halinde, üç yıl için belirlenen artış oranı geçerli olmayacağı gibi, yenilenen 2 yılda da kira bedelinde artış yapılamayacak, TBK md. 344'ün birinci ve ikinci fıkraları uygulanmayacak; yenilenen 3. yılda ve 6. kira yılında TBK md. 344/4 uygulama yeri bulacaktır⁵⁷⁰. Böylece sözleşmenin 1 yıldan uzun süreli yapıp her sene için farklı kira bedeli belirlenerek (1.yıl, 1000-USD, 2.yıl 1500-USD gibi) kanunun dolanılmasının da önü kesilmiştir; kiracı 5 yıl boyunca ilk kararlaştırılan kira bedelini ödemekle yükümlüdür⁵⁷¹.

Kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süreli yapılması ihtimali de olabilir. Bu durumda daha önce açıkladığımız görüşlerle paralel olarak, bazıları sözleşme süresi içerisinde de talepte bulunulabileceğini kabul ederken⁵⁷²; bazıları ise beşinci yılın sonu itibarıyla kira bedelinin tespitinin istenemeyeceği, kira süresi dolduktan sonra, 6 yıllık bir kira sözleşmesinde yedinci yıla ilişkin olarak 4. fıkra gereği tespit istenebileceğini kabul etmektedir⁵⁷³.

Taraflar kira bedelini yabancı para olarak belirleseler dahi, belirtilen fıkranın istisnası olarak, her sözleşmeye uygulanabilecek olan genel hükümlerdeki TBK

⁵⁶⁷ GÜMÜŞ, s.317.

⁵⁶⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.715.

⁵⁶⁹ ÖNCÜ, s.336.

⁵⁷⁰ ÖNCÜ, s.336.

⁵⁷¹ İNCEOĞLU, Sempozyum, s.259.

⁵⁷² İNCEOĞLU/BAŞ, s.533; GÜMÜŞ, 2012, s.73.

⁵⁷³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.716.

md. 138 uyarınca aşırı ifa güçlüğü sebebiyle kira bedelinin uyarlanmasını talep etmeleri mümkündür. Söz konusu maddede, *"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır."* şeklinde bir düzenleme yer almaktadır ve kira bedeli yabancı para olarak kabul edilen sözleşmelerde şartları olduğu takdirde başvurulabilecektir. Nitekim maddenin 2.fıkrası *"Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır."* şeklindedir.

Genel hükümlerde yer alan ve bu nedenle kira sözleşmelerine de uygulanabilecek olan TBK md. 138'nin varlığı karşısında, TBK m.344/4 hükmünde bu maddenin saklı tutulduğunun belirtilmesine gerek olmadığı, ancak "değişiklik yapılamaz" ibaresinin yaratabileceği tereddütler sebebiyle hükümde ayrıca yer verildiği kabul edilmektedir⁵⁷⁴.

Söz konusu madde fıkrasının 3. cümlesine göre, yabancı para olarak kararlaştırılan ve beş yıl süre ile sabit kalan kira bedeli ile ilgili olarak, beş yılın dolması ile yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önüne maddenin 3. fıkrası uygulanabilecektir. Buna göre kira bedeli, hakim tarafından 3. fıkrada yer alan "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerine" göre hakkaniyete uygun biçimde ve de ek olarak "yabancı paranın değerindeki değişiklikler" dikkate alınarak belirlenecektir⁵⁷⁵.

Yargıtay tarafından GKHK dönemindeki kararlarında, yenilenen kira döneminde kira bedelinin tespiti taleplerinde, tarafların açık muvafakatleri

⁵⁷⁴ İNCEOĞLU/BAŞ, s.539.

⁵⁷⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.343.

bulunmadığı sürece kira parasının TL olarak belirleneceği açıkça ifade edilmiş; somut olayda kiraya veren yabancı para ile tespit istemekte ve kiracı da yabancı para ile ödeme yaptığından mahkemenin öncelikle taraflara yabancı parayla ödemeyi yapmak isteyip istemediklerinin sorulması gerektiği belirtilmiştir⁵⁷⁶. Kanaatimizce Yargıtay'ın söz konusu yerleşik içtihadı uygulanmaya devam edecektir.

Doktrinde yabancı para olarak belirlenen kira bedelinin artırılması talep edildiğinde, kira bedelinin yabancı para olarak ödeneceği yönündeki anlaşmanın yeni dönemde yenilenmeyeceği ve kira bedelinin Türk parası olarak belirlenmesi gerektiği belirtilmektedir⁵⁷⁷.

Doktrinde aynı yöndeki görüş, sözleşmede kararlaştırılan yabancı para bedelinin, beş yılın sonunda hakim tarafından yabancı para olarak belirlenebilmesinin kabulü halinde, devam eden kira dönemlerinde kira bedelinin ne şekilde belirleneceği sorununun gündeme geleceğini ve bu hususta maddede bir açıklık olmadığını belirtmekte ve beş yıldan sonra kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi durumunda, tarafların 5 yıl boyunca değişiklik yapamayacağı ve bunun sözleşmenin özgürlüğü ilkesini çok fazla sınırlandıracağı; Türk lirası olarak belirlenmesi durumunda ise tarafların kanundaki sınırlamalar çerçevesinde kira bedelini değiştirebilecekleri, maddenin 3. fıkrasında, ilerleyen kira dönemlerinde bedeli nasıl belirleneceği hüküm altına alınmışken, 4. fıkra da yabancı para ile ilgili bu hususta düzenleme yapılmaması ve 4. fıkranın son cümlesinde 3. fıkra ya atıf yapılması göz önüne alınarak, hakim tarafından 5 yılın sonunda bedelin Türk lirası olarak belirlenmesi gerektiği yorumu yapılmaktadır⁵⁷⁸.

Doktrinde aksi bir görüşe göre, TBK md. 344/4'de bu konuda bir açıklık bulunmasa da, yabancı paranın değerindeki değişikliklerin 3. fıkradaki ölçütlerle

⁵⁷⁶ Yargıtay 3. HD. 07.10.2004 T. 2004/11552 E. ve 2004/10668 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 17.05.2020. Yabancı para cinsinde kira bedelinin belirlenmesi talep edildiği takdirde, Mahkemenin Türk Lirası cinsinden bedelin tespitine karar verilemeyeceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 19.01.2015 T. 2015/13531 E. 2015/415 K. sayılı karar, GÜNEY, E., s.61. Bu uygulamanın devam edeceği yönünde görüş için bkz, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.716, dipnot 199; İNCEOĞLU/BAŞ, s.539.

⁵⁷⁷ YAVUZ, s.789; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.33; ÇAĞLAYAN, s.718.

⁵⁷⁸ ÖNCÜ, s.338.

birlikte değerlendirilmesi gerektiği belirtildiğinden, beş yılın sonunda kira bedelinin yabancı para olarak tespit edilmesi mümkün olup aksine karşı tarafın kabulü olmadıkça Türk Lirası olarak kira bedelinin belirlenemeyeceği ifade edilmektedir⁵⁷⁹.

Kira bedelinin ciroya endeksli belirlendiği kira sözleşmelerinde de, yabancı para üzerinden kira bedellerine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanmasının hakkaniyetli olacağı, 5 yıl süre ile dava açılmayacağı, ancak şartları var ise TBK md. 138'e göre talepte bulunulabileceği, tespit davasında TÜFE oranı, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve ciro değerindeki değişikliklerin dikkate alınacağı, tespit davası sonucunda kira bedeli, davacının talebine bağlı olarak sabit Türk lirası (yıllık artış oranı ile birlikte) veya son dönemdeki ciro miktarı üzerinden yeni bir oran şeklinde belirlenebileceği belirtilmektedir⁵⁸⁰.

Aksi görüş tarafından, sınırlı olarak tanınmış kira bedelinin tespiti davasının, 4. fıkra ile tekrar bir sınırlamaya tabi tutulduğu, dolayısıyla sınırlayıcı hükümlerin dar yorumlanması gerektiği ve kıyasen uygulanamayacağı, kaldı ki ciro üzerinden belirlenen kira bedelinin yabancı para gibi sabit olmadığı, bu nedenlerle kira bedelinin aylık cironun belli oranı olarak kararlaştırılması ve sonraki yıllarda da aynı oranın devam edeceğinin kabul edilmesi halinde, yıllık ödenen kira bedelinin ortalaması alınarak aylık kira bedelinin bulunması, bu hesabın her yıl yapılması ve yıllar arasındaki sabit aylık kira bedeli karşılaştırılarak TÜFE oranı denetimi yapılması, bu oranı geçmesi halinde kiraya verenin aldığı kirayı iade etmesi gerektiği, sabit kira sonradan belirlenebileceği için iadede borç olmayan şeyin ifasına dayanan sebepsiz zenginleşmeye dayanılabileceği, kiraya veren kötüniyetli olarak zenginleşmediğinden fazla kira

⁵⁷⁹ GÜMÜŞ, s.317; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.619; KIRMIZI, s.402; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.42; YAZICI, Samet, "Kira Bedelinin Belirlenmesinin Süre ve Para Cinsi Bakımından Değerlendirilmesi", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023, s.519. Yargıtay 6 HD. 19.01.2015 T. 2014/13531 E. 2015/415 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 02.09.2024.

⁵⁸⁰ DELİPINAR, Yusuf Can, "Kira Bedelinin Ciroya Endeksli Olarak Belirlendiği Durumlarda Kira Bedelinin Tespiti Davası", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023, s.595 vd. Yargıtay 6. HD. 02.03.2015 T. 2014/6455 E. 2015/2015 K. sayılı kararında, yenilenen dönemde sabit kira bedeli belirlenebileceği belirtilmiştir. www.kazanci.com, 12.11.2024. GÜMÜŞ, s.307.

bedeli aldığı sabit olmadan ve ihtar gönderilmeden faiz işletilemeyeceği, kira tespit davası açılması halinde de son ödenen kiranın bu şekilde belirlenmesi ve dava sonunda ciro üzerinde değil sabit olarak kira bedeline karar verilmesi gerektiği benimsenmiştir⁵⁸¹.



⁵⁸¹ **ÖZEN**, Burak, "Birden Fazla Yıl Devam Eden İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Ciro Üzerinden Belirlenmesinin Yol Açtığı Sorunlar", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023, s.508 vd

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASI

I. GENEL OLARAK

Uygulamada kira tespit davası denilince akla TBK md. 344/3 gelmekte ise de, TBK md. 344/2’de hüküm altına alınan dava da bir kira tespit davası olup büyük çoğunlukla kira sözleşmelerinde artış maddesi yer aldığından bu davaya daha az rastlanmaktadır⁵⁸².

Esasen madde hükmünde bedelin indirilmesinden bahsedilmemekte ve artış oranından söz edilmektedir; ancak madde başlığı kira bedelinin "belirlenmesi"dir ve dolayısıyla kira tespit davası bedelin indirilmesini de kapsamaktadır⁵⁸³.

Kiracı kira bedelinin indirilmesi talebinde, olağan rayiç dışında kiralanan taşınmazın niteliğinin değiştiğini, konum itibariyle ticari durum değişikliklerinin aleyhe durum yarattığını, ticari ve ekonomik dalgalanmaları ortaya koyması gerekmektedir⁵⁸⁴.

⁵⁸² YENİOCAK, s.69; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.20.

⁵⁸³ GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.24. Kiracının, davalı olan kiraya verene karşı açtığı kira bedelinin indirilmesi talepli davada, Yerel Mahkeme uyarılama davası açılması gerektiği gerekçesi ile davanın reddine karar vermiş ise de, Yargıtay tespit davası açılabilirliğini kabul etmiştir. Yargıtay 3 HD. 04.07.2019 T. 2017/8181 E. 2019/6293 K. YENİOCAK, s.272.

Yargıtay 9.6.2014 T. 2014/5833 E. 2014/7562 K. sayılı kararında, kiralanan taşınmazın niteliğindeki değişimlerin kira bedeline etki yaptığından bahisle kiracının dava açması halinde, bu davanın kira bedelinin tespiti niteliğinde olmadığı, kira bedelinin tenkisi davası olduğunu belirtmiştir. GÜNAY, E., s.152.

⁵⁸⁴ Yargıtay 3 HD. 29.05.2008 T. 2008/6449 E. 2008/9586 K. sayılı karar, ERDOĞAN, s.1395. Davayı açmakta hukuki yararı varsa, kiracı da söz konusu davayı açabilir. AYDIN, s.49. Kiracı, ensallere göre ekonomik olarak zor durumda olması halinde kira bedelinin indirilmesini talep edebilir. Kiracının, alt kira sözleşmesi yapmış olması halinde de kendi kiracısına karşı da kira

Nitekim Yargıtay tarafından mülga Kanun zamanında da kiracıların bu davayı açabilecekleri, kira sözleşmesi karşılıklı borç doğurduğu için taraflara aynı hukuki kuralların uygulanmasının Anayasa 11.maddesindeki eşitlik esasına da uygun olacağı, gerek 1964 gerekse de 1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında belirtilen hukuki ve ekonomik sebeplerin kiracı için de geçerli olduğu, ancak kira bedelinin indirilebilmesi için kiracının bunu haklı gösterecek inandırıcı sebepleri olması gerektiği açıklanmaktaydı⁵⁸⁵.

Belirtmek isteriz ki; 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa⁵⁸⁶, 05.04.2023 tarihli ve 32154 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 37. maddesi ile 18/B fıkrası eklenmiştir. Bu maddeye göre "kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarla ilgili dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı" olarak kabul edilmiş ve aynı Kanunun 43/1-a maddesinde yürürlük tarihi 01.09.2023 olarak belirlenmiştir. Buna göre, kira ilişkisinden doğan davalardan olan kira tespit davası açılmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulması zorunlu hale gelmiştir.

Bu noktada kiracının, sözleşmede kararlaştırılan bedelin altında kira bedeli ödemesi ve kiraya verenin bu bedeli ihtirazî kayıtsız kabul etmesi durumunda doktrinde yer alan çeşitli görüşlere değinmekte fayda bulunmaktadır.

TBK md. 344 nisbi emredici nitelikte olduğundan, kiracı lehine açık veya zımni anlaşmalar yapılabilmekle birlikte, taraflar arasında kararlaştırılan artış oranından daha az miktarda kira bedelinin ödenmesi ve kiraya verenin de bunu ihtirazî kayıtsız kabul etmesi durumunda; bedelin elden alınması halinde kiraya verenin tespit davası açma hakkının ortadan kalkacağı; bankaya havale yolu ile ödenmesi halinde ise davanın açılacağı ifade edilmektedir⁵⁸⁷. Kira bedelinin

tespit davası açabilecektir. **RUHİ**, s.736. Yargıtay 6. HD. 29.01.2014 T. 2014/7526 E. ve 2014/1070 K. sayılı karar, **YAVUZ**, s.806. Hukuki yarar olması şartıyla kiracının tespit davası açabileceğine ilişkin YHGK 06.04.1968 T. 1968/3-189 E. ve 1968/232 K. sayılı kararı, **RUHİ**, s.736.

⁵⁸⁵ **TANDOĞAN**, s.70.

⁵⁸⁶ RG. 22.06.2012 T. ve 28331 sayı.

⁵⁸⁷ **GÜMÜŞ**, 2012, s.81. Dava açma hakkının yitirilmeyeceğine ilişkin aksi yönde, **KANIK**, s.947.

elden alınması halinde tespit davası açma hakkının kaybedileceğine ilişkin görüş; hükmün lafzına ve amacına uygun olmadığı, TBK md. 345’de yer alan şartların gerçekleşmesi halinde geriye etkili olarak kira bedelinin belirlenmesinde herhangi bir istisnaya yer verilmediği, özellikle ihtar çekildikten sonra bedelin elden alınmasının zımni kabul olarak yorumlanmasının hükmün amacı ile bağdaşmadığı, kanunda zaten kiraya veren açısından zamansal sınırlamanın mevcut olduğu, bunun dışında bir sınırlamanın kabulünün adil olmayacağı şeklinde eleştirilmektedir⁵⁸⁸. Yargıtay, kira sözleşmesinde kira artışı ile ilgili hüküm olmasının, kira bedelinin ihtirazî kayıtlı alındığına delalet edeceğini benimsemiştir⁵⁸⁹.

Ancak YHGK bir kararında⁵⁹⁰, taraflarca kira bedelinin belirlenmesi adına artış kuralının açıkça kararlaştırılması halinde, bu kurala sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği uyulmasının zorunlu olduğu, kiraya verenin ihtar çekmeye gerek kalmaksızın kira bedelinin tespitini talep edebileceği ve kiraya verenin kira bedelini ihtirazî kayıtsız almasının da sonucu değiştirmeyeceğini açıklamıştır. Yine, Yargıtay başka bir kararında; Yerel Mahkemenin, taraflar arasındaki kira sözleşmesinde, %5 artış şartı bulunmasına rağmen, yeni kira döneminde davacının artışı miktar üzerinden fatura düzenleyerek davalıya tebliğ edilmiş olması, davalının da bu miktarlar üzerinden kira bedelini ödemesi sebebiyle sözleşmedeki artış şartının uygulanmayacağına yönelik taraflar arasında zımni bir anlaşmanın bulunduğunu, bu nedenle fark kira bedelinin talep edilmesinin TMK md.2’ye aykırı olacağını kabul ederek davanın reddine dair verdiği kararı, faturanın akdin ifası ile ilgili bir belge olduğunu, sözleşmenin şartlarını değiştirmeyeceğini ve düşük miktarda fatura düzenlenmesinin sözleşme şartlarının uygulanmayacağı şeklinde yorumlanamayacağını, esas olanın

⁵⁸⁸ **İNCEOĞLU/BAŞ**, s.541-542.

⁵⁸⁹ Yargıtay 3 HD. 18.10.1999 T. 1999/10281 E. ve 1999/10797 K. sayılı kararı, **RUHİ**, 850.

⁵⁹⁰ Yargıtay HGK 09.02.2005 T. 2005/3-23 E. 2005/48 K. sayılı karar, www.kazanci.com, 28.08.2023. Yargıtay 3 HD. 11.03.1987 T. 1987/12525 E. 1987/2304 K. sayılı kararında, "ihtarnamenin tebliğinden ve dava açılmasından sonra kira bedelinin alınması ve ihtirazî kayıt konulmamasının" kira tespiti talebine engel olmayacağını kabul etmiştir. **ERDOĞAN**, s.1382. Aynı yönde, Yargıtay kararına konu olayda, kiracının kira bedelini artırmış olmasının ve kiraya verenin de bu bedeli ihtirazî kayıt ileri sürmeden almış olmasının bir etkisinin olmayacağı, dava açma hakkını yitirmediği açıklanmıştır. Yargıtay YHGK 09.02.2005 T. 2005/3-23 2005/48 K. sayılı kararı, **ÖZKAN**, Hasan, Açıklamalı- İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2007, s.1156.

sözleşme olduğunu ve sözleşme hükümleri çerçevesinde değerlendirme yapılması gerektiğini belirterek bozmuştur⁵⁹¹.

Kanaatimizce, kiraya verenin sözleşmedeki artış oranından daha az bir kira bedelini alması, dava açmasına engel bir durum değildir. Esasen burada kiracı taraf sözleşmeye aykırı hareket etmektedir. Kaldı ki; bunun kira tespit davası açmanın şartları arasında yer almadığı, 5 yıl dolduktan sonra anlaşma olup olmadığına veya ödenen bedelin kabul edilip edilmediğine bakılmaksızın dava açılabileceği göz önüne alınmalıdır.

II. HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira tespit davasının hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararına göre, kira tespit davası teknik anlamda bir tespit davasıdır⁵⁹².

Aksi görüşe göre ise, teknik anlamda tespit davası olmayıp tespit davası sonucunda verilen kararlar eda davaları gibi ilamlı icraya konulabilir iken, kira farkı alacağının ifa zamanı gelmiş sayılması için kararın kesinleşmiş olması gerekmektedir⁵⁹³. Keza, denmektedir ki, kira bedelinin tespiti davası, gerçek anlamda bir tespit davası niteliğinde olmayıp bu davada bir hukuki ilişki değil, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kira bedeli yönünden tamamlanması durumu söz konusudur ve bu anlamda yenilik doğuran dava olduğunun kabulü gerekmektedir⁵⁹⁴.

⁵⁹¹ Yargıtay 6 HD. 08.05.2013 T. 2014/3509 E. ve 2014/5770 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.719-723.

⁵⁹² Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararı, 07.07.1965 T. 1965/5 E. ve 1965/5 K. www.kazanci.com, 22.05.2020.

⁵⁹³ **AYDOĞDU/TUNCER**, s.346; **ARAL/AYRANCI**, s.371; **GÖÇÜM**, s.632.

⁵⁹⁴ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.336; **DOĞAN**, 2023, s.303; **YENİOCAK**, s.72.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında, kira tespiti davalarının eda davaları⁵⁹⁵ sonunda verilen kararlara değil, yenilik doğurucu davalarla⁵⁹⁶ verilen kararlara daha yakın nitelikte olduğu; kira tespit davalarının diğer tespit davaları⁵⁹⁷ gibi hukuki münasebeti tespit etmediği, amacın sadece yeni dönemdeki kira bedelini belirli hale getirmekle sınırlı olduğu, kiranın tespitinde sonucun ancak hakimin kararı ile doğduğu, tarafların anlaşması halinde mahkeme kararına gerek olmadan sonuç doğduğu açıklanmıştır⁵⁹⁸.

Kira bedelinin tespiti davasında, aynı zamanda kira bedeli farkının tahsilinin istenmesi de mümkün değildir⁵⁹⁹.

Kira bedeline ilişkin uyuşmazlık sebebiyle açılan davada, davalı taraf talep edilen veya karar verilecek kira bedelini ödemeye başlasa dahi davanın reddine

⁵⁹⁵ Eda davası (HMK md.105), "davacının talebinde davalının bir şeyi yapmaya, bir şeyi vermeye veya bir şeyi yapmamaya mahkum edilmesini istediği" dava türüdür. **PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES, Muhammet**, Medeni Usul Hukuku, 12. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2024, s.222. **ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYVAZ, Sema/ HANAĞASI, Emel**, Medeni Usul Hukuku, Güncellenmiş 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024, s.303.

⁵⁹⁶ İnşai/yenilik doğuran dava (HMK md. 108), "bir hukuki durumun kurulması, kaldırılması veya değiştirilmesi için (yani yenilik doğuran hakkın kullanılması için) davacının tek taraflı iradesinin yeterli olmadığı veya bu konuda tarafların anlaşmasının mümkün olmadığı, bunun ancak bir mahkeme kararıyla sağlanabildiği durumlarda açılan dava"dır. **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, s.225. **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, s.314.

⁵⁹⁷ Tespit davası (HMK md.106), "bir hakkın veya bir hukuki ilişkinin varlığının, yokluğunun veya içeriğinin yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesini" hedefleyen davadır. "Davalı bir şeyi yapmaya veya bir şeyden kaçınmaya mahkum edilmez; sadece taraflar arasındaki hukuki ilişkinin varlığı veya yokluğu ya da tereddütlü olan içerik tespit edilir." **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, s.222. **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, s.310. Kiraya verenin kira bedelini tespit davası açmada hukuki yararının bulunduğuna ilişkin, **KURU, Baki/BUDAK, Ali Cem**, Tespit Davaları, Tamamen Yeniden Yazılmış Dört Misli Genişletilmiş 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s.100.

⁵⁹⁸ Yargıtay HGK 26.02.2014 T. 2013/3-633 E. ve 2014/154 K. sayılı kararı, **KILIÇOĞLU**, s.731-734. Kira bedelinin tespiti davasının eda davası değil, tespit davası olduğuna ilişkin, Yargıtay 6 HD. 5.5.2014 T. 2014/4519 E. 2014/5685 K. sayılı karar, **CERAN**, s.1034.

⁵⁹⁹ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.39. Yargıtay 3. HD. 21.09.2010 T. 2010/14300 E. ve 2010/14709 K. sayılı kararında, "Kira tespit kararlarının asıl görevi sadece kira sözleşmesinin ücret unsurunu belirlemekten ibarettir. Buna göre kira tespit davasına ilişkin ilamda hem tespit, hem de tespit edilen kira parasının tahsili talep edilemez. Çünkü tespit edilen kira alacağının talep edilebilmesi için ifa zamanının gelmiş olması gerekir. İfa zamanı için alacağın muaccel olması başka bir deyişle alacaklının edayı takip ve bu sebeple borçluyu dava edebileceği zamanın gelmiş olmasına bağlıdır. 7.7.1965 gün ve 5/5 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı üzere tespit edilen kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için miktarının kesin olarak belli olması gerekir. Bu belirlilik ise ancak tespite ilişkin kararın kesinleşmesi ile oluşabilir. Bu sebeple kira parasının tespitine ilişkin kararın kesinleşmesinden sonra ancak kira parasının tahsili talep edilebileceğinden, mahkemece; kesinleşmeden önce kiranın tahsiline karar verilmesi doğru görülmemiştir." şeklinde belirtmiştir. www.kazanci.com, 08.06.2020.

karar verilmeyerek kira bedelinin hüküm altına alınması gerektiği, zira davanın eda davası değil, kira tespit davası olduğu⁶⁰⁰ ve davalının ödememesi halinde tespit edilmiş bir kira bedeli olmadığından ilamlı icraya konu olamayacağı kabul edilmiştir⁶⁰¹

Kira tespiti davası sonucunda verilen kararın uygulanabilmesi için kararın kesinleşmesi gerekmektedir⁶⁰². Diğer bir deyişle, kira farkının ödenebilir olması tespit edilen kira bedelinin kesinleşmesine bağlıdır. İlamının kesinleşmeden infazı mümkün değildir. Kira tespiti ile ilgili ilamlar, bir eda mükellefiyetinin tespitine ilişkin olsa dahi, hukuki sonucu tespit etmekle yetinilir. Bu nedenle kiracının kendiliğinden kira bedelini artırması gibi bir zorunluluğu da bulunmamaktadır⁶⁰³.

Tespit davasında hüküm, kira bedelinin ne olacağına ilişkin olup sadece tespit hükmü verilir; ayrıca eda hükmü verilmez. Bu nedenle de faiz talep edilmez ve faize hükmedilmez⁶⁰⁴.

Ancak mahkemece verilen tespit kararının kesinleşmesi ile kira alacağı farkının muaccel olacağı ve ayrıca temerrüt ihtarına gerek olmadan kararın kesinleştiği tarihten itibaren temerrüt faizi uygulanabileceği kabul edilmektedir⁶⁰⁵. YİBK bir kararında, mahkeme kararı ile belirlenen kira bedelini farkı alacağına, herhangi bir ihtara gerek kalmadan, kararın kesinleştiği tarihten itibaren faiz işletilmesi gerektiğine karar vermiştir⁶⁰⁶.

⁶⁰⁰ Yargıtay 3 HD. 16.07.2009 T. 2009/7592 E. ve 2009/12673 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.787.

⁶⁰¹ Yargıtay 3 HD. 07.10.2010 T. 2010/12070 E. ve 2010/16044 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.747. Yargıtay'a göre, kira bedelinde uyumsuzluk olduğuna ve kira bedelinin tespiti talep edildiğine göre, davalı taraf talep edilen bedeli ödemeyi başlasa dahi dava reddedilmeyerek karar verilmesi gerekir. Yargıtay 3 HD. 16.01.2013 T. 2012/23331 E. 2013/320 K. sayılı karar, **BERBEROĞLU YENİPİNAR**, s.609.

⁶⁰² **ÖZKAN**, s.1127. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.621. **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.38.

⁶⁰³ Yargıtay 3. HD. 26.09.2002 T. 2002/8236 E. ve 2002/10485 K. sayılı karar, **YAVUZ**, s.714. **RUHİ**, s.740.

⁶⁰⁴ **YAVUZ**, s.767. Yargıtay 3 HD. 28.01.1998 T. 1998/5294 E. ve 1998/5787 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.741.

⁶⁰⁵ Yargıtay 12. HD. 26.06.1997 T. 1997/7065 E. ve 1997/7629 K. sayılı kararı, **YAVUZ**, s.714. **RUHİ**, s.740. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.621. **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.38.

⁶⁰⁶ YİBK 24.11.1995 T. 1994/1 E. ve 1995/2 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.740.

Aynı şekilde kira bedelinin tespiti kararı bir eda hükmü olmadığı için ilamsız icra takibine konu olabilir; ancak yargılama gideri ve vekalet ücreti kısmı eda hükmü niteliğinde olduğundan ilamlı takibe konulması mümkündür⁶⁰⁷.

III. TARAFLARI

Kira tespit davasını genellikle kiraya veren, kira bedelini artırmak için açmaktadır⁶⁰⁸. Ancak elbette kiracı da bu davayı açarak kira bedelinin indirilmesini talep edebilir⁶⁰⁹. Diğer bir deyişle, kira sözleşmesinin tarafları bu davayı açabilirler.

Davayı kira sözleşmesinin taraflarının açabileceği kuralının istisnası, malikin dava açmasıdır. Yukarıda açıkladığımız üzere, kiraya veren malik olmayabilir. Bu durumda malik kira sözleşmesinde taraf olmasa dahi kira tespit davasını açabilir⁶¹⁰. Bu konuda Yargıtay, malikin, sözleşmenin tarafı olmasa dahi mülkiyet hakkının doğal bir sonucu olarak kira bedelinin tespiti davası açabileceğini birçok kararında kabul etmiştir⁶¹¹.

⁶⁰⁷ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.38.

⁶⁰⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.717; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.621; YAVUZ, s.732; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.344; RUHİ, s.736; AKÇAAL, s.376; ERDOĞAN, s.1390; GÖÇÜM, s.630.

⁶⁰⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.717; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.621; YAVUZ, s.733; RUHİ, s.736; AKÇAAL, s.377; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.344; AYDOĞDU/TUNCER, s.346; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.149. YHGK 06.04.1968 T. 1968/189 E. 1968/232 K. sayılı karar, ERDOĞAN, s.1391; GÖÇÜM, s.630; OY/KETENCİ, s.158.

⁶¹⁰ YAVUZ, s.729; RUHİ, s.736; ERDOĞAN, s.1390; AYDIN, s.49.

⁶¹¹ YHGK 25.03.2015 T. 2013/3-1629 E. ve 2015/1068 K. sayılı kararı. KILIÇOĞLU, s.726-728. Aynı yönde Yargıtay 3. HD. 10.03.1992 T. 1991/10883 E. ve 1992/5147 K. sayılı karar, RUHİ, s.737. Yargıtay 3. HD. 01.11.2012 T. 2012/17279 E. 2012/22404 K; Yargıtay 3. HD.04.03.2010 T. 2010/2492 E. 2010/3535 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 26.12.2024. Yine, ihtiyaç sebebiyle tahliye davalarında da gerek Anayasa'nın 35. maddesi gerekse de Türk Medeni Kanununun 683. maddesinde malikin bu davayı açamayacağının düzenlenmediği sebeple, malikin dava açabileceği kabul edilmiştir. Sözleşmenin tarafı olmayan malikin tespit davası açabilmesinin hukuki temelini olmadığı yönündeki görüş, İNCEOĞLU, Cilt 2, s.160.

Malikin, kiraya verenin yaptığı kira sözleşmesine dayanmasına engel bir hal olmadığı gibi, malik ve kiraya verenin birlikte dava da açabilmeleri mümkündür⁶¹².

Sözleşmeyi vekil sıfatı ile yapan kişinin ise, elbette tespit davasını açma hakkı bulunmamaktadır⁶¹³. Meğerki kendisine tespit davası açması hususunda ayrıca yetki verilmiş olsun.

Birden fazla kiraya veren olması halinde davanın tüm kiraya verenler tarafından açılması; açılmaması halinde, zorunlu dava arkadaşlığı bulunması sebebiyle kira sözleşmesinde adı geçen kişilerin davaya dahil edilmeleri gerekmektedir⁶¹⁴.

Kiralanan taşınmaz paylı mülkiyete konu ise veya iştirak halindeki mirasçılar paylarını belli ederek mülkiyet kurmuşlarsa, paydaşlar payına isabet eden kira bedelinin tespitini talep edebilirler. Zira kira bedeli paydaşların hisselerine göre bölündüğünden, paydaşın kendi hissesine düşen kira bedeli ile ilgili kira bedelinin tespitini istemesine bir engel bulunmamaktadır⁶¹⁵.

Doktrinde, pay ve paydaş çoğunluğu ile davanın açılabilceği belirtilmesine karşılık⁶¹⁶; bir paydaşın tüm kiralanan taşınmazın tümü için dava açılabilceği de başka bir görüş tarafından kabul edilmektedir⁶¹⁷.

Yargıtay, taşınmazın ½ payına sahip olan paydaş davacının kira bedelinin tespitini talep etmesinde usulsüzlük bulunmadığını; ancak davacının payına

⁶¹² **YAVUZ**, s.731.

⁶¹³ **YAVUZ**, s.736; **ERDOĞAN**, s.1390.

⁶¹⁴ Yargıtay 3. HD. 14.10.2002 T. 2002/11027 E. ve 2002/11564 K. sayılı kararı, **YAVUZ**, s.734. **AYDIN**, s.49.

⁶¹⁵ **YAVUZ**, s.736; **ERDOĞAN**, s.1390; **GÜNAY**, E., s.67; **GÖÇÜM**, s.630; **YENİOCAK**, s.99. Yargıtay 3 HD. 14.02.2008 T. 2007/18667 E. ve 2008/1984 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.736. Paydaşın kendi payı ile ilgili tespit talebinde bulunabileceğine ilişkin, Yargıtay 6. HD. 1.12.2016 T. 2015/10598 E. 2016/5929 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 3.8.2024. Yargıtay 6. HD. 27.2.2014 T. 2014/1630 E. 2014/2304 K. sayılı karar, **CERAN**, s.1023. Yargıtay 6. HD. 03.04.2001 T. 2001/2587 E. ve 2001/5750 K. sayılı kararında, "paylı mülkiyete konu kiralanan paydaş olan davacının kira parasından kendi payına düşen bölümü", tek başına davalı olan kiracıya gönderdiği ihtarla isteyebileceğini belirtilmiştir. www.kazanci.com, 18.10.2020.

⁶¹⁶ **YAVUZ**, s. 742.

⁶¹⁷ Paylı mülkiyet söz konusu ise, pay ve paydaş çoğunluğu aranmaksızın bir paydaş bu davayı açabilir. **AYDIN**, s.49. Yargıtay 6. HD. 31.03.1992 T. 1991/11838 E. ve 1992/6979 K. sayılı kararı, **RUHİ**, s.737.

düşen (1/2) kira bedelinin tespiti yerine kiralananın tamamı için bedelin tespitine karar verilmiş olmasının doğru olmadığını açıklamıştır⁶¹⁸.

Elbirliği mülkiyetinin (İştirak halinde mülkiyetin) söz konusu olduğu durumlarda, tüm ortakların birlikte davayı açması veya birinin açtığı davaya diğerlerinin muvafakat vermesi gerekmektedir⁶¹⁹. Elbirliği mülkiyetinde ortaklardan birinin kendi payı için dava açması mümkün değildir⁶²⁰.

Kira sözleşmesini yapan kişinin vefatı halinde, mirasçılar arasında elbirliği mülkiyeti söz konusu olacağından, bütün mirasçıların veya tereke temsilcisinin bu davayı açması gerekmektedir. Elbette mirasçı tek bir kişi ise tek başına dava açabilecektir; ancak başka mirasçıların da bulunması halinde bu kişilerin de davaya katılmasının sağlanması veya davacıya dava açmak için yetki vermeleri gerekmektedir⁶²¹.

Kira bedelinin tespiti davası devam ederken, kiraya veren davacının kiralananı üçüncü bir kişiye devretmesi halinde, davacının devir tarihine kadar olan kira bedeli ile ilgili, üçüncü kişinin de devir tarihinden sonraki kira bedelleri ile ilgili olarak hukuki yararları bulunduğundan, ikisi de davaya devam edebilirler ve ihtiyari dava arkadaşı olurlar⁶²². Yargıtay bir kararında, bu durumda, yeni malikin, eski malik kiraya verenin hak ve yetkilerine halef olması sebebiyle davacının yerine geçerek davaya devam edebileceğini açıklamıştır⁶²³.

Kira sözleşmesi kim ile yapılmışsa, davalı da o olacaktır⁶²⁴. Sözleşme birden fazla kişi ile yapılmışsa, "mecburi dava arkadaşlığı" söz konusu olacağından

⁶¹⁸ Yargıtay 6. HD. 31.10.2013 T. 2014/721 E. ve 2014/10873 K. sayılı kararı, **KILIÇOĞLU**, s.759-761.

⁶¹⁹ Yargıtay 6 HD. 14.11.1979 T. 1979/7465 E. ve 1979/8549 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.737. **YAVUZ**, s. 742.

⁶²⁰ Yargıtay 3. HD. 08.06.2000 T. 2000/5217 E. ve 2000/5442 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.737.

⁶²¹ **YAVUZ**, s.735; **RUHİ**, s.736; **ERDOĞAN**, s.1390. Mirasçıların mecburi dava arkadaşı olduğuna ve birinin davadan feragat etmesinin geçerli olmadığına ilişkin, Yargıtay 3 HD. 13.07.2010 T. 2010/10660 E. ve 2010/12710 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.755

⁶²² **YAVUZ**, s.743.

⁶²³ Yargıtay 3. HD. 01.05.2000 T. 2000/3986 E. ve 2000/4069 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.737.

⁶²⁴ **YAVUZ**, s.729.

tümüne husumetin yöneltilmesi gerekmektedir⁶²⁵. Bunun sonucu olarak kira artırma iradesinin de tüm kiracılara ulaştırılması gerekmektedir⁶²⁶.

TBK md. 323 uyarınca kiracı sıfatının devri halinde, sözleşmeyi o yapmış olmamasına rağmen davalı devralan kiracı olacaktır.

Kiralanın mülkiyetinin devri halinde de, TBK md. 310 uyarınca yeni malik sözleşmenin tarafı olacağından, sözleşmeyi o yapmamış olsa da kiracının açacağı davada davalı olacaktır.

Kira bedelinin sözleşme tarafı olmayan 3. kişi tarafından ödenmesi halinde, bu sözleşmenin tarafının değişmesi anlamına gelmedikçe -ki kural olarak gelmeyecektir- kira tespit davası sözleşmenin tarafı olan kiracıya açılacaktır.⁶²⁷.

IV. KONUSU

Kira tespit davasının konusunu ilgili kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin tespiti oluşturmaktadır ve bununla sınırlıdır⁶²⁸.

TBK md. 344-345 hükümleri kira bedelindeki tespitlere ilişkin olup yan giderlerin bu kapsamda olmadığını belirtmek gerekir⁶²⁹.

Kiralanın taşınmazın işyeri olması halinde brüt üzerinden kira bedelinin tespit edilmesi gerekmektedir⁶³⁰.

İşyeri kiralarında; stopajın, mal sahibi adına onun gelir vergisi olarak kiracıdan kesilen bir bedel olması sebebiyle, kira bedelinin, net kira artı stopaj olarak tespit

⁶²⁵ YAVUZ, s.729; AYDIN, 2022, s.29; GÖÇÜM, s.630. Yargıtay 3 HD. 23.09.2002 T. 2002/9664 E. ve 2002/10171 K. sayılı karar, RUHİ, s.737.

⁶²⁶ YAVUZ, s.729; AYDIN, 2022, s.29.

⁶²⁷ Yargıtay 3 HD. 16.12.2008 T. 2008/20678 E. 2008/21513 K. sayılı karar, ERDOĞAN, s.1404.

⁶²⁸ Yargıtay HGK 16.03.2021 T. 2017/2792 E. 2021/267 K. sayılı karar, YENİOCAK, s.224.

⁶²⁹ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.126; GÖKYAYLA, Kira Bedeli, s.32.

⁶³⁰ GÖÇÜM, s.632; CERAN, s.1016; YENİOCAK, s.111.

edilmesi gerektiği belirtilmiştir⁶³¹. Mahkeme kararında kira bedelinin net olarak tespit edildiğine ilişkin bir hüküm bulunmaması halinde, kira bedeline dahil olması gereken stopajın kira bedelinin içinde olduğunun, diğer bir deyişle brüt kira bedelinin belirlendiğinin kabulü gerekmektedir⁶³².

Aksi yöndeki kararda ise⁶³³, kira bedelinin tespiti davalarında, sadece kira bedelinin tespit edileceği; gelir vergisi stopajı dahil veya hariç kira bedelinin belirlenmesinin doğru olmadığı ve dolayısıyla stopaj ve fon giderleri dahil "brüt" kira bedelinin belirlenmesinin yerinde olmadığı belirtilmiştir.

Katma değer vergisi ile ilgili olarak bir kararda⁶³⁴, kira bedelinin içerisinde katma değer vergisi de bulunduğundan kira bedelinin tespiti davalarında KDV'nin⁶³⁵ dikkate alınmayacağı belirtilmiştir. Yargıtay HGK⁶³⁶ ise, " tarafların belirlediği yöneme bağlı kalınmaksızın mahkemece KDV dahil edilerek tespit edilmesi" gerektiğini kabul etmiştir. Diğer bir kararda ise Yargıtay⁶³⁷, katma değer vergisi mükellefi kiraya veren olsa da kiraya veren ile kiracının anlaşmaları ve kira sözleşmesine bu yönde hüküm koymaları ile, kiracının vergi sorumlusu olabilmesinin mümkün olduğunu, böyle bir hüküm bulunmaması

⁶³¹ Yargıtay 6 HD. 20.03.1987 T. 1987/1721 E. ve 1987/3318 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.738. Net olarak kira bedelinin tespit edilemeyeceği, stopaj ve fon kesintileri yapılmadan brüt olarak belirlenmesi gerektiğine ilişkin, YHGK 09.03.1994 T. 1994/3-946 E. ve 1994/130 K.; Yargıtay 3 HD. 17.06.1996 T. 1996/6045 E. ve 1996/6942 K.; Yargıtay 3 HD. 10.09.1996 T. 1996/8537 E. ve 1996/8704 K. sayılı kararlar, **RUHİ**, s.738. Aynı yönde Yargıtay 3 HD. 28.06.2010 T. 2010/7711 E. ve 2010/11427 K.; Yargıtay 3 HD. 24.06.2010 T. 2010/7574 E. ve 2010/11386 K sayılı kararlar, **RUHİ**, s.763-765.

⁶³² Yargıtay 6 HD. 13.09.1993 T. 1993/7879 E. ve 1993/8269 K.; Yargıtay 6 HD. 16.02.1995 T. 1994/15751 E. ve 1995/1771 K. sayılı kararlar, **RUHİ**, s.738. Yargıtay 13. HD. 28.3.1995 T. 1995/2810 E. ve 1995/3018 K. sayılı kararında; "*Davaya konu kira parasının tespitine ilişkin mahkeme kararı, kiralananın kira parasının tespitine dair olup, net veya brüt olduğu konusunda bir açıklama ihtiva etmese dahi bu kiranın brüt olarak kabulünü gerektirir.*" şeklinde karar vermiştir. **GÜNAY**, s.1036. Aynı yönde kira bedelinin KDV dahil brüt olarak tespit edilmesi gerektiğine ilişkin Yargıtay 6 HD. 16.04.2013 T. 2013/12114 E. ve 2014/5815 K. sayılı kararı için, **KILIÇOĞLU**, s.714.

⁶³³ Yargıtay 3 HD. 14.10.2010 T. 2010/16769 E. ve 2010/16552 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.746.

⁶³⁴ Yargıtay 3 HD. 24.03.1998 T. 1998/2931 E. ve 1998/3310 K.; Yargıtay 3 HD. 16.12.1996 T. 1996/10590 E. ve 1996/12358 K. sayılı kararlar, **RUHİ**, s.738.

⁶³⁵ 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununa göre tacirler, bilançolarının aktifinde görülen mal ve hakların kiralanmasından elde ettikleri kira geliri ile ilgili olarak katma değer vergisi ödemek zorundadır.

⁶³⁶ YHGK 31.05.2006 T. 2006/3-311 E. ve 2006/324 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 02.06.2020.

⁶³⁷ Yargıtay 13. HD. 27.02.2002 T. 2002/13932 E. ve 2002/2014 K. sayılı kararı, www.kazanci.com, 02.06.2020.

halinde kiraya verenin sorumlu olduğunu ve KDV'nin kira bedelinin içinde olduğunu ifade etmiştir.

Belirtilen kararlar ve uygulamalar 818 sayılı mülga kanun zamanına ilişkin olup TBK'da düzenlenen 346. maddede "kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği" hüküm altına alındığından, belirtilen yöndeki KDV uygulamasının devamının mümkün olmadığı kabul edilmektedir. Diğer bir deyişle, konut ve çatılı işyeri kiralarında, KDV'nin kiracı tarafından ödeneceğine ilişkin sözleşme hükümleri kesin hükümsüzdür⁶³⁸. Ancak söz konusu maddenin de yürürlüğünün 8 yıl ertelendiği ve bu süre içerisinde mülga kanun dönemindeki uygulamanın devam ettiği dikkate alınmalıdır.

V. SÜRESİ

TBK md. 345'de "kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın her zaman açılabilmesi" belirtilmiş ve bir süre sınırlaması konulmamıştır⁶³⁹. Diğer bir deyişle, kiraya veren veya kiracı ihtara gerek olmadan her zaman kira tespit davası açabilirler⁶⁴⁰.

Bir süreyle sınırlı olmaksızın her zaman dava açılabilir; ancak davanın açılma tarihi Mahkeme kararının uygulanmaya başlanacağı zaman bakımından önem arz etmek olup tespit edilen kira bedeli, davanın açıldığı tarihi takip eden kira dönemi için geçerli olacaktır⁶⁴¹.

Yargıtay bir kararında, önceden ihtar yokluğu sebebiyle tarafların içinde bulunduğu dönem için kira bedelinin tespitini talep edemeyeceği gerekçesiyle

⁶³⁸ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.27. TBK md. 346, GKH md. 16'ya göre daha geniş uygulama alanına sahiptir. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.322.

⁶³⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.619; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.717; İNCEOĞLU/BAŞ, s.539; RUHİ, s.846; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.344. Bu kural, 21.11.1966 T. ve 19/10 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile benimsenmiştir. www.kazanci.com, 05.06.2020.

⁶⁴⁰ RUHİ, s.846; AKÇAAL, s.377; AYDIN, s.50; AYDOĞDU/TUNCER, s.344.

⁶⁴¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.619; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, BK Dersleri, s.345; AYDIN, s.50.

davanın reddedilmesini yasaya uygun bulmamış ve kira bedelinin tespiti davasının her zaman açılabilirliğini, davacının hukuki yararının mevcut olduğunu belirtmiştir⁶⁴².

Doktrinde, yeni kira döneminden önce bu davanın açılabilirliği, ancak yeni kira döneminden çok önce dava açılması halinde hukuki yararın bulunmadığından davanın reddedileceği belirtilmektedir⁶⁴³. Zira, tespiti istenen ileriki dönemle ilgili TÜFE oranları ve diğer kriterler belli olmayacağından, çok önceden daha açmanın mantıklı olmayacağı ve bir faydasının da bulunmayacağı açıktır⁶⁴⁴.

VI. KARARIN ETKİSİ

Mahkemece verilen kararın hangi dönemden itibaren uygulanacağı önem arz etmektedir. Kanunda davayı açmak için süre sınırlaması bulunmamasına rağmen, kararın etkisi bakımından zamansal bir sınırlama düzenlenmiştir.

TBK md. 345/2'ye göre; tespit davasının, *"yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılması ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulması şartıyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açılması"* halinde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, *"bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren"* kiracıyı bağlar. Buna göre, mahkemece tespit edilecek kira bedelinin yenilenen kira yılının başından itibaren uygulanabilmesi için, ya yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önce ya da bu süre içinde yazılı bildirimde bulunulması şartıyla yeni kira dönemi sonuna kadar davanın açılması gerekmektedir⁶⁴⁵. Diğer bir deyişle, dava açmadan önce ihtar çekilmesi yasal

⁶⁴² Yargıtay 6. HD. 03.04.2014 T. 2013/10330 E. ve 2014/5332 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.779-780.

⁶⁴³ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.37.

⁶⁴⁴ **AKYİĞİT**, s.156; **ÖNCÜ**, s.341; **ERDOĞAN**, s.1372.

⁶⁴⁵ Örneğin, kiraya veren 1.1.2014-1.1.2015 yılları arasında uygulanabilecek bir karar verilmesini istiyorsa, en geç 1.12.2013 tarihine kadar ya da kira bedelinin artırılacağını kiracıya yazılı olarak bildirerek 31.12.2014 tarihine kadar tespit davasını açması gerekmektedir. Bu

bir zorunluluk olmayıp ihtarın çekilmesi yeni dönemin sonuna kadar dava açma olanağı vermektedir⁶⁴⁶.

Kanunen verilen 30 günlük süredeki amaç esasen, kiracıya en az 15 günlük düşünme ve değerlendirme süresi tanımakta ve bunun sonucunda kiracının TBK md. 347/1 doğrultusunda kira sözleşmesinin süresinin bitiminden 15 gün önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshetme imkanı doğmaktadır⁶⁴⁷.

Mahkemece verilecek olan kira tespitine ilişkin hükmün hangi tarihten itibaren hüküm doğuracağı sorunu ile ilgili olarak, kira sözleşmesinin haklı çıkarları, hukuk bütünlüğü, ihmal edilemeyecek riskler gözetilerek düzenleme yapılmış; gerek kiracının çıkarı korunarak kira sözleşmesine devam edip etmeme kararını belli bir zaman değerlendirebilmesi açısından bedelin artışı önerisini dönem başında bilmesinin uygun olduğu kabul edilmiş; gerekse de kiraya verenin çıkarı korunarak yeni kira dönemi için hakkaniyetin gerekli kıldığı miktarda kira artışının yapılması ve artışı olmayan bir dönemin geçmemesi öngörülmüştür⁶⁴⁸.

Böylece, GKGK dönemindeki içtihatlarda yer alan bildirimde bulunmak için belirlenen on beş günden az olmayan ve somut olayda hakim tarafından değerlendirilecek uygun süre, TBK düzenlemesi ile kesin bir süre verilerek otuz güne çıkartılmıştır⁶⁴⁹.

Doktrinde bir görüş, aşağıda ele aldığımız TBK md. 345 incelendiğinde, 2.fıkranın kiraya veren tarafından açılacak kira tespit davaları için düzenlendiğinin anlaşıldığını, kiracı tarafından da kira bedelinin tespiti davası açılacağından kiracı için ilk fıkranın uygulanması gerektiğini, bu nedenle kiracının davayı her zaman açabileceğini, 2.fıkradaki sınırlamanın kiracı için

halde, Mahkemece verilen karar 1.1.2014 tarihinden itibaren, geçmişe etkili olarak geçerli olacaktır. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.718. Yargıtay 6. HD. 19.9.2016 T. 2016/10145 E. 2016/5259 K. sayılı karar, **GÜNAY**, E., s.159.

⁶⁴⁶ **DEMİRSAN**, Turgut, "Kira Bedelinin Saptanması", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 4, 1989, s.852; **CERAN**, s.1010.

⁶⁴⁷ **KAPANCI**, s.817; **AYDIN**, s.50; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.345.

⁶⁴⁸ **KILIÇOĞLU**, s.780-781.

⁶⁴⁹ **İNCEOĞLU/BAŞ**, s.540; **GÜMÜŞ**, s.325; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.619; **RUHİ**, s.846; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.157; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.344.

uygulanmayacağını ve kiracı için kararın her zaman geriye etkili olacağını belirtmektedir⁶⁵⁰.

Sözü geçen fıkarda en geç otuz gün içinde dava açılması veya bu sürede kiracıya yazılı bildirimde bulunulması gerektiği belirtilmiştir. Yazılı bildirimin geçerlilik koşulu olduğu kabul edilmektedir⁶⁵¹.

Madde gerekçesinde, en geç otuz gün kala tebliğ edilmesinden değil, tebliğ çıkartılmasından bahsedilmiş ve kiraya verenin bildirimde bulunmaya ilişkin girişiminin kendisine ait kısmını tamamlamasına rağmen tebliğ edilmeme riskinin kiraya verene yüklenmesinin bir mantığının bulunmadığı açıklanmış ve de dava dilekçesinin mahkeme kalemi tarafından geç tebliğ çıkartılması, posta hizmetlerinde aksama, kiracının tebellüğden kaçınması gibi risklerin mevcut olduğuna yer verilmiştir⁶⁵². Sonuç olarak, en geç otuz gün kala davanın açılması veya yazılı bildirimde bulunulmuş olması yeterli kabul edilmektedir.

Ancak doktrinde, ihtarın gönderilmiş olması değil, tebliğ olma şartının varlığı aksi bir görüş olarak yer almaktadır⁶⁵³. Böylelikle, kiracının kira sözleşmesinin bitiminden on beş gün evvel bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunduğu, otuz gün öncesinden kira bedelinin arttırılacağına ilişkin ihtarın kendisine ulaşması ile, bedeli arttırmak istemeyen kiracının sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkını kullanabileceği ve taşınmazı tahliye edeceği belirtilmektedir⁶⁵⁴.

Kanaatimizce, ihtarın süresinde gönderilmesinin yeterli olduğu, tebliğ şartının aranmayacağı, zira kiraya verenin kusuru olmadan meydana gelen gecikmeden sorumlu tutulamayacağı, tebligatın ulaşmaması, 2.tebligatın çıkartılması veya PTT memurunun usule uygun tebligat yapmaması sebebiyle sürecin

⁶⁵⁰ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.155.

⁶⁵¹ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.38; DEMİRSAN, s.852; YENİOCAK, s.120.

⁶⁵² Aynı yönde, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.38; İNCEOĞLU, Cilt 2, s.156; KIRMIZI, s.444; UYSAL, s.91. Eleştiri için, YENİOCAK, s.122.

⁶⁵³ GÜMÜŞ, s.325; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.620; CERAN, s.1009. İhtarın amaca hizmet etmesi için kiracıya ulaşması gerekmektedir. DEMİRSAN, s.852. Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. HD. 26.10.2020 T. 2019/1524 E. 2020/820 K. sayılı kararında, kira tespit davasının sürenin bitiminden 30 gün öncesinde açılmış olmasının yeterli olmadığına ve dava dilekçesinin tebliğ edilmiş olması gerektiğine karar vermiştir. YENİOCAK, s.124.

⁶⁵⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.620.

uzayabileceği, kiracının tebligatı teslim almayarak kötüniyetli davranabileceği, kabul edilmelidir.

Mülga Kanun döneminde, kira bedelinin artırılması ile ilgili ihtarın veya dava dilekçesinin karşı tarafa tebliğ olması aranmakta⁶⁵⁵ ve söz konusu tebliğ tarihini takip eden dönemde tespit edilen kira bedelinin uygulanması için, tebliğ tarihi ile yeni dönem başlangıcı arasında 15 günden fazla sürenin olması gerektiği kabul edilmekteydi⁶⁵⁶.

TBK md. 344/3 gereğince kira tespitini, sözleşmenin başlangıcından itibaren 5 yılın dolması ile 6. kira yılı için istenebileceğini belirtmiştik. Kira sözleşmesinin süresinin 1 Ağustosta 5 yılı doldurduğu ve 1 Temmuzdan önce kira bedelinin belirlenmesi için dava açıldığı bir örnekte, bir an için 5 yıl dolmadan dava açılmasının düzenlemeye aykırı olduğu akla gelse de; davanın her zaman açılabilirdiği, belirlenen kira bedelinin hangi tarihten itibaren geçerli olacağının önem arz ettiği ve verilen örnekte tespit edilecek kira bedelinin 5 yılın dolduğu 1 Ağustostan itibaren geçerli olacağı; aksi düşüncede aşağıda açıkladığımız üzere sözleşmede artış hükmü yoksa (TBK md. 345/3), ihtar gönderme veya dava açma işlemlerinin 5 yıllık süre içerisinde gerçekleşmesi zorunlu olduğundan, 6.yıl için kira bedelinin belirlenmesinin mümkün olmayacağı gibi bir sonucun çıktığı ve bunun kabul edilemeyeceği kanaatindeyiz.

Kira sözleşmesini yapan kiraya verenlerden birinin ihtar göndermesi yeterlidir⁶⁵⁷.

Bunun dışında, kiraya verenin ihtarını gönderdikten sonra taşınmazı devretmesi halinde yeni malik de sözleşmenin tarafı halinde gelmesi ve halef olması sebebiyle kira bedelinin artırılmasına ilişkin gönderilen bu ihtardan faydalanabilecektir⁶⁵⁸.

⁶⁵⁵ Yargıtay 3. HD. 07.06.2010 T. 2010/5854 E. ve 2010/10024 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.852.

⁶⁵⁶ Yargıtay 3. HD. 11.05.2010 T. 2010/6940 E. ve 2010/8503 K.; Yargıtay 3. HD. 13.05.2008 T. 2008/6265 E. ve 2008/8932 K. sayılı kararlar, **RUHİ**, s.853 ve 855.

⁶⁵⁷ Yargıtay 3. HD. 30.04.1998 T. 1998/4351 E. ve 1998/4798 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.850. **YAVUZ**, s.834; **GÜNAY**, E., s.150; **CERAN**, s.1011.

⁶⁵⁸ **AYDOĞDU/TUNCER**, s.344; **YAVUZ**, s.835; **CERAN**, s.1011. Taşınmazın davacı tarafından satın alınması ve davalı ile yeni bir kira sözleşmesi yapılmaması halinde, yeni malikin

Yine paydaşlardan birinin kira bedelinin artırılmasına ilişkin olarak ihtar göndermesi yeterlidir⁶⁵⁹.

İhtarnamenin tüm kiracılara gönderilmesi gerekmektedir⁶⁶⁰.

Kira ilişkisi devam ettiği sürece kiracıların murisine yapılan ihtar da geçerlidir⁶⁶¹.

İhtarname, kira bedeli artış miktarının veya oranının açıkça yazılması zorunlu olmayıp kira bedelinin arttırılacağı yönündeki talep yeterlidir⁶⁶². Kira başlangıcının yanlış yazılması, kira bedelinin yazılmaması veya fazla kira bedeli istenmesinin ihtarın geçerliliğine bir etkisi yoktur; zira kira bedeli mahkeme tarafından belirlenecektir⁶⁶³. Kiracı ihtarda belirtilen bedeli kabul edebilir veya kabul etmezse kiraya veren ihtarname, kira bedeli miktarla ilgili olarak tespit davası açabilecektir⁶⁶⁴. Diğer taraftan, kira bedelinde artırımın yapılması ve uzun bir süre ödenmesi halinde, ayrıca ihtar gönderilmesine gerek bulunmamaktadır⁶⁶⁵.

Kiraya verenin kira bedelinin artırılmasına ilişkin ihtar üzerine kiracının kira bedelinin artırılarak tespitini talep etmesi halinde, bir görüşe göre hukuki yararı mevcut olmadığından bu yönde bir dava açamayacaktır. Zira, sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça veya hükmen tespit edilmedikçe kiracı, ödediği kira bedelinin üzerinde bir miktar ödemek zorunda değildir⁶⁶⁶. Aksi yöndeki YHGK kararına konu olayda, kiracı tarafından kira bedelinin (kiraya veren tarafından 6.500-TL'den 14.900-TL'ye artırılması talep edildiğinden) 7.011,55-TL'ye artırılması talep edilmiş; davanın kabulüne dair karar, kiraya veren tarafından önerilen kira bedelini kiracının ödeme yükümlülüğünün bulunmaması, tespit davalarında hukuksal yararın bulunması şartı zorunluluğu ve kiracının bu davayı

önceki kiraya verenin haklarına halef olacağı dikkate alınarak, eski malikin kira parasının artırılmasına ilişkin ihtar geçerlidir ve yeni malik bundan faydalanır. Yargıtay 3. HD. 18.03.2004 T. 2004/1869 E. ve 2004/2377 K. sayılı karar, **GÜNAY**, s.1031.

⁶⁵⁹ **YAVUZ**, s. 835.

⁶⁶⁰ **CERAN**, s.1011.

⁶⁶¹ **YAVUZ**, s.835.

⁶⁶² **GÜNAY**, E., s.151; **ÇAĞLAYAN**, s.721.

⁶⁶³ **YAVUZ**, s.835. Kiraya verenin ihtarname, kira bedeli miktarı kendisini bağlamayacaktır. Yargıtay 3. HD. 25.12.2008 T. 2008/19241 E. ve 2008/22121 K. sayılı karar, **YAVUZ**, s.817.

⁶⁶⁴ **DEMİRSAN**, s.853; **GÜNAY**, E., s.151.

⁶⁶⁵ Yargıtay 3 HD.04.07.2000 T. 2000/5865 E. ve 2000/6446 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.850.

⁶⁶⁶ **YAVUZ**, s.739.

açmada hukuksal yararının bulunmaması (dava şartı) gerekçesi ile bozulmuş; YHGK ise, tespit davasının amacının bir hukuki ilişkinin varlığının, yokluğunun veya içeriğinin belirlenmesi olduğu, bu belirlemenin hemen yapılmasında davacının menfaati olmasının gerektiği, tehlikeli ve tereddütlü durum sebebiyle ortaya çıkacak zararın tespit davası ile giderilebileceği hususunun ortaya konulması gerektiği, tespit davasının bir hak henüz inkar veya ihlal edilmeden veya zarar doğmadan açılabilmesi yönündeki açıklamalar ışığında, her ne kadar kiracı kural olarak kira bedelinin indirilmesi talepli dava açabilmekte ise de, kendisine gönderilen ihtarname ile ortaya bir çekişme çıkması halinde kira bedelinin artırılmasına ilişkin dava açmasında hukuki yararın bulunduğunu, zira kira bedelinin ne olacağı hususunda ciddi bir tehdidin ortaya çıktığını, kiracının bu tereddütlü durumu ortadan kaldırmak adına bu davayı açabileceğini kabul ederek Yerel Mahkemenin direnme kararını uygun bulmuştur⁶⁶⁷.

Kanunda belirtilen 30 günlük süreye uyulmadığı takdirde, dava yine de açılabilir ve hükme bağlanacak ise de, Mahkemece belirlenen bedel bir sonraki kira yılından itibaren uygulanmaya başlayacaktır. Mahkeme bu hususu kendiliğinden dikkate alacaktır⁶⁶⁸. Diğer bir deyişle, sözleşmede bir düzenlemenin yer almadığı bir örnekte, 01.04.2015 tarihinde yenilenecek bir kira sözleşmesinde tespit edilecek kira bedelinin, 01.04.2015-31.03.2016 tarihleri arasında geçerli olması için en geç 28.02.2015 tarihine kadar yazılı bildirimde bulunulması veya dava açılması gerekmektedir ve böylece belirlenecek olan kira bedeli geçmişe dönük olarak talep edilebilecektir. 28.02.2015 tarihinden daha geç bir tarihte, kanuni sürelerle riayet edilmeden bildirimde bulunulması halinde ise belirlenecek kira bedeli 01.04.2016-31.03.2017 tarihleri arasındaki dönem için geçerli olacaktır⁶⁶⁹.

Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde, kira tespit davasının ne zaman açılabilmesi hususunda TBK md. 345’de hüküm yer almamaktadır. Belirli süreli sözleşmelerde sürenin bitimine en az 15 gün kala kiracı sözleşmeyi sona

⁶⁶⁷ YHGK 17.03.2010 T. 2010/3-119 E. ve 2010/159 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.779 vd.

⁶⁶⁸ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.156; **AYDIN**, s.50; **ÖZKAN**, s.1123. Yargıtay bir kararında, reddedilen davanın dilekçesinin bir sonraki dönem için ihtar yerine geçeceğini kabul etmiştir. Yargıtay 3 HD. 12.06.1997 T. 1997/5428 E. ve 1997/5855 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.850.

⁶⁶⁹ **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.156.

erdirebilirken, belirsiz sözleşmelerde bunun mümkün olmadığı, TBK md. 329 uyarınca fesih ihbar sürelerine uyması gerektiği, dolayısıyla kiracının, sözleşmenin bitiminde en az 30 gün önce, yaklaşık 11. ayda kira tespit davası açılacağını öğrenmesi halinde, en erken 18. aydan itibaren geçerli olmak üzere sözleşmeyi feshetmesinin mümkün olduğu ve 6 aylık sürede yüksek kira bedeli ile kiralanan taşınmazda kalması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından bir boşluk olduğu ve özel olarak düzenleme yapılması gerektiği doktrinde ifade edilmektedir⁶⁷⁰. Bir görüş, TBK md. 328'e göre, ihtarname gönderilip sözleşmenin sona ereceği gün tespit edilerek yeni dönemin başlangıcının belirleneceğini belirtmektedir⁶⁷¹.

Gerçekten bu durumda kiracının tahliye etmesine kadar geçecek sürede mağduriyet yaşayabileceği gündeme gelmektedir. Bu konuda özel bir düzenleme yapılması gerektiği ve belirli bir süre içinde sözleşme feshedildiği takdirde kiracının belirlenen kira bedelinin sorumlu olmayacağı gibi bir hükmün kanuna eklenebileceği kanaatindeyiz.

Mahkemece verilen kararın yeni kira döneminin başlangıcından itibaren uygulanmasında, otuz günlük süreye tabi olmanın dışında istisnai olarak aynı maddenin 3. fıkrasında bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre yeni kira dönemi ile ilgili olarak kira bedelinin artırılacağına ilişkin sözleşmede bir hüküm varsa ⁶⁷², yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur". Görüleceği üzere, tarafların yenilenen kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin sözleşmede düzenleme yapmaları halinde, otuz günlük süreyle bağlı olmaksızın yeni kira döneminin sonuna kadar dava açılması halinde yine tespit edilen miktar yenilenen dönemin başından itibaren geçerli

⁶⁷⁰ İNCEOĞLU, Cilt 2, s.160.

⁶⁷¹ AYDIN, s.51; ÖZKAN, s.1127.

⁶⁷² Bir görüşe göre kastedilen, kira bedelinin artacağına dair hükmün bulunması; ancak artış oranının kararlaştırılmamış olmasıdır; hangi oranda veya miktarda artırılacağına belirtilmesi gerektiği değildir; zira sözleşmede böyle bir hüküm varsa tespit davasına ihtiyaç bulunmamakta olup kendiliğinden kira bedeli artar. Buna uymayan kiracıya karşı ifa davası açılabilir. ÖZEN, 2016, s.2062.

olacaktır⁶⁷³. Burada önem arz eden husus, kira tespit davasının yeni kira döneminin sonuna kadar açılmış olması kaydıyla Mahkeme kararının geçmişe etkili olarak uygulanmasıdır⁶⁷⁴.

Zira kiracı, artık beklenmedik bir durumla karşı karşıya olmayıp sözleşmedeki düzenleme kiracıyı uyarır nitelikte olduğundan, kiracı bu durumu dikkate alarak sözleşme süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir⁶⁷⁵.

Mülga Kanun döneminde de Yargıtay uygulaması, yenilenen dönemde kira bedelinin artırılacağına ilişkin açık veya örtülü anlaşmışlarsa, ihtar çekilmese dahi kira bedelinin, tespit davasının, tespit istendiği dönem içerisinde açılması şartıyla bu dönem başından itibaren geçerli olduğu yönündeydi⁶⁷⁶.

Doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinde yer alan ‘kira bedelinin artırılarak ödeneceği’ şeklindeki hükmün yeterli olmadığını, artırım miktarının veya oranının da net olarak belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir⁶⁷⁷. Aksi görüş, tarafların yenilenen dönemde kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırmış

⁶⁷³ Yargıtay 3. HD. 11.03.2004 T. 2004/1861 E. ve 2004/1976 K. sayılı kararına göre, kira sözleşmesinde, yeni döneme ilişkin kira artış oranını belirlemeye yönelik bir şartın bulunması, tarafların yenilenen dönemde artış yapma iradesini yansıttığından, bu döneme ilişkin kira bedelinin belirlenmesine ilişkin açılan davada ihtar çekme zorunluluğu bulunmamaktadır. Yeni malik, eski malik kiraya verene halef olduğundan, kira sözleşmesinde önceki malik ile davalı arasında belirlenen artış şartına dayanarak ihtara gerek kalmadan yeni dönem için tespit davası açabileceğine dair Yargıtay 3. HD. 28.01.2003 T. 2003/953 E. ve 2003/631 K. sayılı kararı. **GÜNAY**, s.1031-1032. Sözleşmede artış hükmü bulunduğundan 01.01.2012 tarihinde başlayan yeni dönem için 06.09.2012 tarihinde açılan davanın süresinde olduğu kabul edilmiştir. Yargıtay 6 HD. 26.02.2013 T. 2014/6112 E. ve 2014/7606 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.791-792. Aynı yönde Yargıtay 6 HD. 21.1.2015 T. 2015/7428 E. 2015/508 K. sayılı karar, **GÜNAY**, E., s.173. Yargıtay 3 HD. 19.09.2019 T. 2017/8904 E. 2019/5582 K. sayılı karar, **BERBEROĞLU YENİPİNAR**, s.622. **AKÇAAL**, s.377; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.157; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri, s.345; **KILIÇOĞLU**, A. Mithat, s.295; **OY/KETENCİ**, s.157.

⁶⁷⁴ **AKÇAAL**, s.377; **REMZİ/AYDIN**, s.189. Yargıtay 3. HD. 27.06.2019 T. 2017/8651 E. 2019/5865 K. sayılı karar, **BERBEROĞLU YENİPİNAR**, s.617.

⁶⁷⁵ **İNCEOĞLU/BAŞ**, s.541; **KILIÇOĞLU**, s.790; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s.158.

⁶⁷⁶ **ÖNCÜ**, 340. Yargıtay 3. HD. 19.10.2010 T. 2010/12927 E. 2010/16964 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 13.05.2023. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.621. Yargıtay 3. HD. 07.12.2010 T. 2010/20527 E. ve 2010/20061 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.742.

⁶⁷⁷ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.37. Yargıtay 6. HD. 09.03.2004 T. 2004/1468 E. ve 2004/1618 K. sayılı kararında, kira bedeline yıllık enflasyon artış oranı kadar artış yapılarak kiralayana ödeneceğine ilişkin hüküm, belli ve muayyen olmadığından kira bedelinin aynı miktar ile yenilendiğini kabul etmiştir. www.kazanci.com, 08.06.2020.

olmaları veya bir artış oranı belirlemelerine karşılık bu oranın belirsiz olması hallerinde TBK md. 344/3'ün uygulanacağını belirtmektedir⁶⁷⁸.

Yargıtay içtihatlarında da özetle, " taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kira artışına ilişkin bir düzenleme yer alması halinde", ihtar şartı olmadan tespiti talep edilen dönemin sonuna kadar dava açabileceğini, bir düzenleme yer almaması halinde ise, dönem başlangıcından 30 gün önce açılan davanın dava dilekçesinin veya ihtarın tebliğ edilmesi ile dönemin sonuna kadar dava açabileceğini açıklamıştır⁶⁷⁹.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde artış şartı bulunmuyor ve süresinde tebliğ edilen ihtarname veya açılmış bir dava söz konusu değilse, kira dönemi başlangıcından sonra açılan davada, dönemin başlangıcından itibaren kira bedeli talep edilemez; ancak Mahkemenin sonraki dönem için kira bedelinin talep edilip edilmediğinin davacı tarafa sorması gerekmektedir⁶⁸⁰. Bu kapsamda 02.04.2014 tarihinde açılan davanın, tespiti talep edilen 01.04.2014 tarihi itibarıyla süresinde olmadığı, Mahkemece 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde tespitin talep edilip edilmediğinin sorulması gerektiği, talep edilmesi halinde bilirkişi raporu alınması gerektiği, bu nedenle davanın süreden reddine dair verilen kararın hatalı olduğu Yargıtay tarafından belirtilmiştir⁶⁸¹.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm bulunsa veya yazılı bildirim süresinde yapılmış olsa dahi, kira bedelinin tespiti, tespiti istenilen dönem bittikten sonra açılması halinde, o dönem için tespiti karar verilemez; davanın en geç talep edilen dönemin sonuna kadar açılması gerekmektedir⁶⁸².

⁶⁷⁸ AKÇAAL, s.377.

⁶⁷⁹ Yargıtay 6. HD. 18.01.2016 T. 2015/1442 E. ve 2016/37 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.776-778.

⁶⁸⁰ Yargıtay 3 HD. 24.10.2019 T. 2017/8580 E. 2019/8348 K. sayılı karar, **BERBEROĞLU YENİPİNAR**, s.613. Davacı, yenilenen dönem için dava devam etmek isterse devam edilmeli; istemezse davanın reddine karar verilmelidir. **CERAN**, s.1010.

⁶⁸¹ Yargıtay 6. HD. 20.01.2016 T. 2015/6303 E. ve 2016/143 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.789-790.

⁶⁸² **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.38; **AYDOĞDU/TUNCER**, s.346; **ÇAĞLAYAN**, s.721; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.621. Bu yönde YHGK 27.9.2000 T. 2000/3-1149 E. 2000/1176K, Yargıtay 3. HD. 02.06.1992 T. 1992/2489 E. ve 1992/11402 K. sayılı kararlar,

Tüm bu kuralların yanı sıra, taraflar TBK md. 345 maddede yer alan düzenlemeleri yerine getirmeden yenilenen kira dönemi içerisinde dava açmalarına bir engel bulunmamaktadır. Ancak bu kez, Mahkemece verilecek tespit kararı bir sonraki kira dönemi için geçerli olacaktır⁶⁸³.

Kira tespit davası devam ederek kiralanan taşınmazın tahliye edilmesi halinde de kira dönemi ve ihtarname tarihine göre kiraya verenin yararı varsa, diğer bir deyişle kira dönemi başlangıcından tahliye tarihine kadar kira bedelinin tespitini talep etme hakkı bulunduğundan, davaya devam edilmesi gerekmektedir⁶⁸⁴.

Kiracının, talep edilen kira bedelini ödemeye başlaması halinde de, kira bedelindeki uyuşmazlık sebebiyle Mahkemeye başvurulmuş ve dava yolu ile tespiti istenmiş olması sebebiyle davanın reddine karar verilmeyerek davalı kiracının ödediği miktarın hüküm altına alınması ve tespit kararı verilmesi gerekmektedir⁶⁸⁵. Bu konuda Yargıtay HGK, davalı kiracının talep edilen kira bedelini ödediği ve davacının da kabulünde olduğu olayda, davacının kira bedelini tespitte hukuki yararının bulunmadığı sebebiyle davanın reddine dair verilen kararı; bu gerekçenin isabetli olmadığı, tespit davalarında uyuşmazlığın çözülmesi için Mahkemece bir bedelin hüküm altına alınması gerektiği, aksi takdirde kiracının ödeme yapmaması veya eksik ödemesi halinde ödemeye zorlayıcı bir kararın bulunmayacağı gerekçesi ile bozmuştur⁶⁸⁶.

Ayrıca, Mahkemece tespit edilen bedelin, kiracının ödediği bedelden düşük olması halinde davanın reddedilmemesi gerektiği, bu konuda uyuşmazlık bulunduğundan davacının Mahkemeye müracaat ettiği ve dava yoluyla bedelin

www.kazanci.com, 08.06.2020. Taraflar yenilenen dönemlerde kira bedeli artışı yapılacağını kararlaştırmış olsalar dahi, kira bedelinin tespiti istenen dönemden sonra dava açılması halinde, talep edilen dönemle ilgili tespit kararı verilemeyeceği; ancak bulunduğu dönemle ilgili karar verilebileceği, davacının kabul etmemesi halinde ise davanın reddedilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay 3. HD. 10.12.2001 T. 2001/10190 E. ve 2001/10653 K. sayılı karar. Yargıtay 3. HD. 21.10.2010 T. 2010/13408 E. ve 2010/17084 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.850-851. Yargıtay 3. HD. 10.09.1981 T. 1981/3901 E. sayılı karar, **ERDOĞAN**, s.1508.

⁶⁸³ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.719; **GÜMÜŞ**, s.325; **GÜNAY, E.**, s.58.

⁶⁸⁴ Yargıtay 3. HD. 21.11.1974 T. 1974/8272 E. 1974/7738 K. sayılı karar, **ERDOĞAN**, s.1507. **ÇAĞLAYAN**, s.721.

⁶⁸⁵ Yargıtay 3. HD. 5.12.2000 T. 2000/11190 E. 2000/11347 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 13.05.2023. **CERAN**, s.1016.

⁶⁸⁶ Yargıtay HGK 24.2.2016 T. 2014/3-348 E. ve 2016/173 K. sayılı karar, **KILIÇOĞLU**, s.707-709.

tespitini talep ettiği, dolayısıyla yeni dönemdeki kira bedelinin tespitinde hukuki yararın mevcut olduğu; davalı tarafın tespiti istenen bedeli ödeyip ödememesinin dava açılmasına sebep olup olmaması ve yargılama giderinin yükletilmesi ile ilgili olduğunu kabul edilmiştir⁶⁸⁷.

Kira bedelinin, kiracının önerdiği kira bedelinden daha az olamayacağı benimsenmektedir⁶⁸⁸.

Davacının dava açarken talebi tam olarak belirtmesi gerekmekte olup ıslah yolu ile değiştirilmesi mümkün deđildir⁶⁸⁹.

Dava dilekçesinde tespit edilecek bedelin geçerli olacağı tarih belirtilmemişse, Mahkeme taleple bağlı olduğundan ve talepten fazlasına hükmedemeyeceğinden bu yönde hüküm kuramayacağı, tarafların geçerlilik tarihi ile ilgili ayrıca dava açması gerektiği belirtilmiştir⁶⁹⁰.

Tespit davalarında, eda davası niteliğinde olmadığından, geçmiş döneme ait talep ve dava hakkı saklı tutulamayacağı⁶⁹¹ ve önceki dönem kira parası tereddütsüz, kesin olarak saptanmadan hüküm kurulamayacağı ifade edilmektedir⁶⁹².

VII. GÖREV VE YETKİ

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunun 4/1-a. maddesinde, "dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira

⁶⁸⁷ Yargıtay 6. HD. 4.5.2016 T. 2016/8990 E. 2016/3600 K. sayılı karar, **GÜNAY, E.**, s.165. Yargıtay 3. HD. 7.7.2009 T. 2009/9826 E. 2009/1826 K. sayılı karar, **KANIK**, s.947.

⁶⁸⁸ **AYDOĞDU/TUNCER**, s.346; **CERAN**, s.1015; **ÇAĞLAYAN**, s.721.

⁶⁸⁹ Yargıtay HGK 16.03.2021 T. 2017/2792 E. 2021/267 K. sayılı karar, **YENİOCAK**, s.224.

⁶⁹⁰ **AYDIN**, s.51; **ÖZKAN**, s.1127.

⁶⁹¹ Yargıtay 3. HD. 14.5.2000 T. 2000/8218 E. 2000/8260 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.763.

⁶⁹² Yargıtay 3. HD. 19.2.1988 1988/1104 E. 2000/1520 K. sayılı karar, **YAVUZ**, s.770. Yargıtay 3. HD. 14.09.2010 T. 2010/14829 E. ve 2010/14234 K. sayılı karar, **RUHİ**, s.752.

ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu" hüküm altına alınmıştır.

Bu nedenle, kira bedelinin tespiti ile ilgili (kira bedelinin artırılması veya indirilmesi) davalar da Sulh Hukuk Mahkemesinde görülecektir⁶⁹³.

Görev kamu düzenine ilişkin olduğundan yargılamanın her aşamasında hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınır⁶⁹⁴.

Kira tespit davalarında yetkili mahkeme ise, davalının ikametgah (HMK md.6) veya sözleşmenin ifa edileceği yer (HMK md. 10) mahkemesidir⁶⁹⁵.

Sözleşmenin ifa yeri ile ilgili olarak taraflarca bir belirleme yapılmaması halinde, TBK md. 89 gereğince, para borcu alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edileceğinden, sözleşmenin ifa yeri de kiraya verenin yerleşim yeri olacaktır⁶⁹⁶.

HMK md. 17 uyarında, tacirler veya kamu tüzel kişilerinin, başkaca yetkili mahkeme belirlemeleri mümkündür. Bu takdirde taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır.

⁶⁹³ GÜNAY, E., s.62; RUHİ, s.733; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s.66; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI, s.213.

⁶⁹⁴ RUHİ, s.733; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI, s.217.

⁶⁹⁵ YENİOCAK, s.109; YAVUZ, s.758; RUHİ, s.736; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s.73; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI, s.228.

⁶⁹⁶ YAVUZ, s.759; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s.77.

SONUÇ

Tezimizde "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi" konusu, tarihsel gelişim, kanuni düzenlemeler, yapılan değişiklikler, Yargıtay içtihatları ve doktrinde yer alan görüşler çerçevesinde incelenmeye çalışılmıştır.

Önceden kira sözleşmelerine ilişkin hükümler 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve 818 sayılı Borçlar Kanununda yer almakta iken, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunun yürürlüğe girmesi ile tüm düzenlemeler bu kanun kapsamına sistematik bir biçimde alınmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler TBK 339-356 maddeleri arasında özel olarak düzenlenmiş olup hüküm bulunmayan hallerde TBK 299-388 maddeleri arasındaki genel nitelikteki hükümler uygulama yeri bulacaktır. Elbette hüküm bulunmaması halinde, Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri, niteliğine ters düşmedikçe, bu sözleşmelere de uygulanacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı ile ilgili olarak ilk göze çarpan husus, 6570 sayılı yasada musakkaf şartı bulunmakta iken, Türk Borçlar Kanununda konut için bu yönde bir şart getirilmemiş olması; sadece "çatılı işyeri" kavramına yer verilmiş bulunmasıdır; ancak bir konutun niteliği gereği dış etkenlerden korunmak bakımından çatılı olmasının zorunlu olduğu açıktır. Bu sebeple kanunda, özel olarak belirtilmediği kabul edilmektedir. Çatılı işyerleri ile ilgili olarak ise, etrafının tamamen çevrili olması, yapılan işin niteliği ile örtüşmeyebileceğinden kanunun aradığı "çatılı" şartının yerine getirilmesi yeterlidir.

Diğer bir husus, konut ve çatılı işyerinin taşınır olması halinde özel hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağıdır. Bu noktada kanunun amacına bakmak gerekmektedir. Konut kiralamalarında barınma ihtiyacı, işyeri kiralamalarında ise ticari veya sınai nitelikte ekonomik ya da mesleki faaliyetlerin yürütülmesi

amaçlanmaktadır. Dolayısıyla bu amaçların varlığı halinde, taşınır ve taşınmaz ayrımı yapılmaksızın özel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Nitekim TBK md. 399'da da bu yönde bir ayrım yapılmamıştır. Ayrıca, aynı maddenin 1.fıkrasının 2. cümlesinde, altı aydan kısa süreli ve geçici kullanıma özgülenmiş kiraların kapsam dışında tutulduğu açıkça belirlenmiştir. Bu nedenle, 6 aydan uzun süreli ve geçici olmayan bir amaçla taşınır niteliğindeki konut veya çatılı işyerinin kiralanması halinde aynı korumanın sağlanması gerekmektedir.

Yine, 6570 sayılı yasada konut ve çatılı işyerinin bulunduğu yer bakımından "belediye teşkilatı olan yerler, iskele, liman ve istasyonlarda" bulunmasına dair bir sınırlama mevcut idiyse de, bu düzenlemeye TBK'da yer verilmemiş olup bulunduğu yere bakılmaksızın özel hükümler uygulanabilecektir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiraları ile ilgili olarak, açıkça "hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun" TBK özel hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiş ve diğer kişilerle eşit konuma getirilmiştir; ancak Yargıtay tarafından kanunun açık hükmüne rağmen TBK özel hükümlerin uygulanmadığı görülmektedir.

Kira sözleşmesinin unsurlarından olan kira bedeli ile ilgili olarak ise, birçok tartışmalı konu mevcut olup bedelin nasıl belirleneceğine ilişkin olarak bugüne kadar birçok kanuni düzenleme yapılmıştır.

Öncelikle, başlangıçtaki kira bedelinin belirlenmesinde tarafların, TBK md. 26-28 hükümleri hariç olmak üzere, özgür olduğunu, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde sözleşme kurulurken tarafların iradesinin esas alınması gerektiğini belirtmek gerekir.

Mülga 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddeleri ile, kira bedelinin belirlenmesinde üst sınırlar getirilmiş ve daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Söz konusu kararda, kira bedelinin sınırlandırılabilmesi kabul edilmekle birlikte, bu sınırlamanın gerçekçi ve günün şartlarına uygun olması gerektiği vurgulanmıştır. İptal kararı ile birlikte kanunda boşluk meydana gelmiş olmasına rağmen, yasal düzenleme yapılmamış ve yıllarca Yargıtay içtihatları ile bu boşluk doldurulmaya çalışılmıştır. Rayiç kira, hak ve nesafet ilkeleri,

toptan eşya fiyatları endeksi, kiralananın konumu, kullanılma biçimi, emlak vergisi asgari beyan değeri gibi kıstaslar esas alınarak, ekonomik istikrarsızlık ve yükselen kira bedelleri sebebiyle kiracı ve kiraya veren ile arasında bir denge oluşturulmaya çalışılmıştır.

Nihayet TBK md. 344 ve 345 ile, Yargıtay içtihatları ışığında düzenlemeler yapılmıştır. Söz konusu maddelerin, kanun sistematığına göre konut ve çatılı işyerleri hakkında uygulanacağına bir şüphe bulunmamaktadır Ayrıca, herhangi bir ayırım yapılmamış olduğundan ve ayırım yapılması için de bir sebep bulunmadığından hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşmeler için uygulama yeri bulacaktır.

Ancak TBK md. 344'ün uygulanması, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 8 yıl süre ile ertelenmiş olup bu süre zarfında taraflar arasındaki kira sözleşmesi ve hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu uygulanacak; ancak kanunda da boşluk olması sebebiyle yine yerleşmiş içtihatlar çerçevesinde kira bedeli belirlenecektir.

Her ne kadar Türk Borçlar Kanunu ile düzenleme getirilmiş ise de, kanun yürürlüğünden sonra da kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak birtakım değişiklikler yapılmaya devam etmiştir.

İlk olarak, kanundaki ilk düzenleme ile kira bedelinde artış oranı olarak "bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranı"nın esas alınacağı kabul edilmiş iken, daha sonra "bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı"nın 01.01.2019 tarihi itibarıyla uygulanacağı yönünde değişiklik yapılmıştır. Söz konusu düzenleme, kurdaki dalgalanmalar, ÜFE oranının TÜFE oranını geçmesi gibi sebeplerle kiracının lehine olarak düzenlenmiştir.

İkinci olarak, ekonomik dalgalanmalar, yüksek enflasyon, kira bedelindeki kontrolsüz artışlar, TÜFE oranının da yüksek seviyeye ulaşması kiracıları zor duruma sokmuş ve konut kiralari ile sınırlı olmak üzere 11.06.2022 ile 01.07.2024 (bu tarihler dahil) tarihleri arasında yenilenen kira sözleşmeleri için

artış oranı %25 ile sınırlandırılmış; TBK 344/3 maddesine göre kira bedelinin tespiti düzenlemesi kapsam dışı bırakılmıştır. Her ne kadar geçici bir düzenleme de olsa, %25'lik oran kira artışlarına göre çok düşük kalmış; kiracının korunması amaçlanmış ise de kiraya verenler makul miktarda kira bedeli elde edememiş, taraflar arasındaki çıkar dengesi bozulmuş ve toplumsal adalet sağlanamamıştır. Elbette birtakım sınırlandırmalar getirilmesi hukuka uygun ise de, bu sınırlandırmaların kiraya verenin mülkiyet hakkının özüne dokunmaması, ölçüsüz olmaması, taraflar arasındaki dengeyi bozmaması ve adil olması gerekmektedir.

TBK md. 344/1 hükmüne bakıldığında, sözleşmenin yenilenmesi halinde tarafların anlaşmalarının "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını" geçmemesi şartıyla geçerli olduğunu kabul edilerek üst sınır TÜFE oranı olarak belirlenmiştir. Böylece bu oranı aşan anlaşmaların geçersiz olacağı ve TÜFE oranının uygulanacağı anlaşılmaktadır. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerde de aynı hükmün uygulanacağı belirtilmiş olup söz konusu sınırlama, sadece sözleşmenin yenilenmesi halinde değil, sözleşme süresi içerisinde de uygulanacaktır.

TBK md. 344/2'de ise, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapılmaması hali düzenlenmiş ve bu durumda "kira bedelinin, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirleneceği" hüküm altına alınmıştır.

TBK md. 344/3'de ise, uzun süren kira sözleşmelerinde, piyasa ve ekonomik koşullara uygun ve tarafların haklarını da dengeleyen bir çözüm getirilmiş ve "beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin hakim tarafından belirleneceği" açıklanmıştır. Tarafların aralarında artışa ilişkin bir anlaşma yapıp yapmamalarının bir önemi bulunmamaktadır. Zira amaç, kira bedelinin rayıçlara göre tespit edilmesidir. Maddede belirlenen 5 yıllık sürenin, sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanması

gerekmektedir. Yine, 5 yıldan uzun süreli sözleşmelerde de, değişen piyasa dinamikleri karşısında, kira bedelinin adil ve hakkaniyetli bir şekilde belirlenmesi için, 5 yıl dolduktan sonra, sözleşme süresi içerisinde kira tespit davası talebinde bulunulabilecektir. Kanunda bu düzenleme, sadece bir defaya mahsus olmayıp her tespitten sonraki 5 yılın sonunda da yine kira bedelinin belirlenmesinin istenebileceğini kabul edilmiştir. Böylece, 5 yıldan sonra, 11. ve 16. kira yıllarında ve bu periyodlarla, kira bedelinin rayiçlere uyumlu hale getirilmesi, taraflar arasında denge ve huzur sağlanmıştır. Diğer bir deyişle, bedelin tespit edildiği yıl dahil olmak üzere 5 yıllık sürenin hesaplanması gerekmektedir. Kira bedelinin belirlenmesi ise, "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri" göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde yapılacaktır.

TBK md. 344/4'de, kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde kira bedelinin ne şekilde belirleneceği düzenlenmiştir. Öncelikle belirtmek gerekir ki; Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda, istisnalar hariç olmak üzere, taşınmaz kiralarında kira bedelinin, döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayacağı kabul edilmiş ve bu karar 13.09.2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yabancı para olarak belirlenen kira bedelinde, kur farkı sebebiyle kiracının korunması, Türk Lirasının değer kaybetmesi gibi sebeplerle 5 yıl geçmedikçe değişikliğin yapılamayacağı kabul edilmiştir. 5 yıl dolduktan sonra ise, kira bedeli 3.fıkraya göre ve yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önüne alınarak hakim tarafından belirlenebilecektir.

TBK md. 345'e göre, kira bedelinin tespiti davası her zaman açılabilir; ancak dava açılma tarihi, belirlenecek kira bedelinin uygulanma zamanı bakımından önem arz etmektedir. Davanın ya yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılması ya da bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak yazılı bildirimde bulunulmuş olması şartıyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açılması gerekmektedir. Bu durumda mahkemece belirlenecek kira bedeli, yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Maddenin son fıkrası ile bu sürelere bir istisna getirilmiş ve "sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm bulunması halinde, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada

mahkemece belirlenecek kira bedelinin, yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacağı" kararlaştırılmıştır.

Görüldüğü üzere, her ne kadar kira sözleşmesinin başlangıcında kira bedelinin belirlenmesinde müdahale kabul edilmemekte ise de, devamı yıllarda ülkedeki dengesiz ekonomik koşullar sebebiyle kira bedellerinin ve artış oranlarının kontrol altına alınması gerekmektedir. Zira, bu durum hem sözleşme taraflarını hem de toplumdaki huzuru etkilemektedir. Bu doğrultuda, Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilen birçok hususun kanun hükmü haline getirilerek açıklığa kavuşturulması yerindedir. Tarafların bu konuda tamamen özgür bırakılması, adil olmayan sonuçlara, taraflar arasındaki dengenin bozulmasına sebebiyet verebilecektir.

Bu kapsamda kanuni düzenleme ile genel bir çerçeve çizilmesi uygun olmakla birlikte, ülke ekonomisinin istikrarlı olmaması, bir dönem kira artış oranının üst sınırının %25'e düşürülmüş olması, Mahkemelerdeki iş yükünü arttırmış olup; gerek kira tespit davaları gerekse de gereksinim sebebiyle ve tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davaları başta olmak üzere davaların yoğun olarak açıldığı; Mahkemelerdeki bu yoğunluğun azaltılması ve tarafların anlaşırlması bakımından bu davaların arabuluculuk kapsamına dahil edildiği görülmektedir. Ancak, uygulamada kira tespit davalarının ve istinaf sürecinin uzun sürmesi ve karar kesinleşmeden icraya konulamaması sebebiyle, kiraya verenlerin rayiç kira bedelini elde etme konusunda zorluklar ve mağduriyetler yaşadığı bir gerçektir. Kiracının korunması temel ilke olsa da, geline bu aşamada taraflar arasındaki denge ölçüsüz şekilde bozulmuştur.

Her ne kadar artış oranları ile ilgili düzenlemenin yerel yönetimlere bırakılması şeklinde düşünceler yer almakta ise de, farklı uygulamaların dengesizlik ve eşitsizlik yaratabileceği, güvenilirliği sarsabileceği, dava öncesinde eklenen bu aşamanın süreci daha fazla uzatacağı dikkate alınmalıdır.

Bu nedenlerle, tarihsel süreç içerisindeki farklı düzenlemeler ve uygulamalar dikkate alınarak getirilen TBK md.344-345 hükümlerinin yerinde olduğunu, üst sınır uygulaması ve hakkaniyet kuralları çerçevesinde kiracı ve kiraya veren arasında bir dengenin kurulduğunu söyleyebiliriz.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, "Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK M.344/3'ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 18, Sayı 2, 2021 (445-466) (**ACAR**, 2021).

ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK 299-332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, Beta Basım, İstanbul 2017.

ACAR, Faruk, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin TBK'nın Uygulama Alanı", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023 (353-368) (**ACAR**, Sempozyum).

AKÇAAL, Mehmet, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, 2022 (361-384).

AKDİ, Murat, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler", Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 11, Sayı 1, 2023 (377-402).

AKGÜN AKAY, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.

AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012.

AKINCI, Şahin, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 57, Sayı 3, Ankara 2008 (33-50).

ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası (BK mad. 270-298), Yetkin Yayınları, Ankara 2009 (**ALTAŞ**, 2009).

ALTAŞ, Hüseyin, "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 49, Sayı 1-4, Ankara 2000 (97-116).

ARAL, Fahrettin, **AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024.

ARSLAN, Ramazan/**YILMAZ**, Ejder/**TAŞPINAR** **AYVAZ**, Sema/**HANAĞASI**, Emel, Medeni Usul Hukuku, Güncellenmiş 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024.

AYDEMİR, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.

AYDIN, Güleser, Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022 (**AYDIN**, 2022).

AYDIN, Mehmet Korkud, "Millî Korunma Kanununun Hayata Geçirilişi (1940) ve Tek Parti Dönemi Uygulamaları", Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 29, Sayı 1, 2019 (413-428).

AYDIN, Sevgican, Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 5, Sayı 45, Ankara 2010 (47-61).

AYDOĞDU, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

AYDOĞDU, Murat, "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Akdettiği Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri", İzmir Barosu Dergisi, Cilt 79, Sayı 2, 2014 (142-158).

AYDOĞDU, Murat, "Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler", İzmir Barosu Dergisi, Cilt 88, Sayı 3, 2023 (135-164) (**AYDOĞDU**, 2023).

AYDOĞDU, Murat/**TUNCER**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023.

BALCI, Betül, Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024.

BAYGIN, Cem, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1997.

BELN, Herdem, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı 2013/3, İstanbul 2013 (106- 137).

BERBEROĞLU YENİPINAR, Filiz, Örnek İçtihatlarla Kira Davaları, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.

BOZTEPE, Merve, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Başlangıç Kira Bedeli Konusunda Yasal Düzenleme Getirilmesi Gerekliliği", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023 (577-620).

BURCUOĞLU, Haluk, Kira Tespit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları, 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 Sayılı Yasa Gerekçesi- Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul 2001.

BURCUOĞLU, Haluk, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Beta Basım, İstanbul 2008 (17-46) (**BURCUOĞLU**, Tasarı).

BURCUOĞLU, Haluk, Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile- Kira- Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri ve Karar ve İlam Harcı, Kesin Kararlar Bakımından da Yasa Yolu Açılması), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (**BURCUOĞLU**, 2019).

CERAN, Mithat, Kira Sözleşmeleri, 5. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2024.

CEYLAN, Ebru (Ç.), İsviçre Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmeleri İle İlgili Hüküm Çevirileri 1, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı 4, İstanbul 2013 (215-243).

ÇAĞLAYAN, Yılmaz, Açıklamalı-İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.

ÇEVİK, Seda Öktem, "Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 24, Sayı 1, 2022 (39-77).

DAŞLI, Engin, Kira Sözleşmesinin Feshi, 2. Baskı, Platon Yayıncılık, İstanbul 2022.

DELİPINAR, Yusuf Can, "Kira Bedelinin Ciroya Endeksli Olarak Belirlendiği Durumlarda Kira Bedelinin Tespiti Davası", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023 (487-498).

DEMİR, Hande Seher, "Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak Ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 73, Sayı 1, 2024 (621-669).

DEMİRSAN, Turgut, "Kira Bedelinin Saptanması", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 4, 1989 (851-859).

DİLBAZ, Mikayıl, Kiracının Kira Bedelini Ödememesi ve Tahliyesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022.

DOĞAN, Murat, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Editör Prof. Dr. M. Turgut ÖZ, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023 (**DOĞAN**, 2023).

DOĞAN, Murat, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel

Sayısı, Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011 (501-519) (DOĞAN, Sempozyum).

DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınları, Ankara 2011.

DOĞU, Hicret, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.

DÜZGÜNKAYA, Aydan (Editör), Kira Sözleşmesinden Doğan Davalar, 2020-2021-2022 HGK Emsal Kararları, Aristo Yayınevi, İstanbul 2024.

ERCAN, İsmail, Uygulamada Kira Takibi ve İcradan Tahliye, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018.

EREN, Fikret/DÖNMEZ, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt IV m.207-392, Yetkin Yayınları, Ankara 2023.

EREN, Fikret/YÜCER, İpek, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 12. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2024.

ERDOĞAN, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2010.

FİDAN, Özlem Sarı, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi", Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, Sayı 1, 2023 (345-380).

GÖÇÜM, Olcay, Kira Hukuku, Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2024.

GÖKYAYLA, Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013 (1203-1250).

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, İstanbul 2013 (18-51) (**GÖKYAYLA**, Kira Bedeli).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Bütünüyle Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (**GÜMÜŞ**, 2012).

GÜNAY, Cevdet İlhan, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

GÜNAY, Erhan, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024 (**GÜNAY**, E.).

GÜNEL, Mustafa Cahit, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı işyeri Kiraların Uygulanacak Hukuk (TBK M.339/f.II), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 72, Sayı 1, 2014 (831-850).

İNCE AKMAN, Nurten/**ÖZYAKIŞIR**, Özkan, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 11, Sayı 2, 2021 (725-770).

İNCEOĞLU, M. Murat/**BAŞ**, Ece, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitapevi, İstanbul 2011 (523-549).

İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 (**İNCEOĞLU**, Cilt 1).

İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 (**İNCEOĞLU**, Cilt 2).

İNCEOĞLU, M. Murat, "Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2012 (245-260) (**İNCEOĞLU**, Sempozyum).

KANIK, Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2024.

KAPANCI, Kadir Berk, "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C.Son'un Yorumlanması", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 6, Sayı 4, 2015 (809-834).

KAPLAN, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007.

KARAMAN, Tuba, Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.

KAŞAK, Fahri Erdem, İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin 15.09.1993 Tarihli (BGE 119 II 347) Kararı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 17, Sayı 4, Ankara 2013 (307-308).

KILIÇÇIOĞLU, Mehmet Samet, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2023.

KILIÇOĞLU, Ahmet Mithat, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Genişletilmiş 6. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2024 (**KILIÇOĞLU**, A. Mithat).

KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti-Açıklama-Yorum), Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2017.

KILIÇOĞLU, Mustafa, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Rapor, Türkiye Barolar Birliği, Şen Matbaa, Ankara 2008 (**KILIÇOĞLU**, Eleştiriler).

KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı- İçtihatlı Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2022.

KURAK, Necat, Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.

KURU, BAKİ/BUDAK, ALİ CEM, Tespit Davaları, Tamamen Yeniden Yazılmış Dört Misli Genişletilmiş 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010.

KÜÇÜKDAĞLI, Ayşegül, "Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyon Etkisi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 31, Sayı 3, 2023 (993-1037).

HEKİM, Aylin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019., Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 20.Bası, Beta Basım, İstanbul 2024.

OLGAÇ, Senai, Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1968.

OĞUZMAN, M. Kemal/**ÖZ**, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Güncellenip Genişletilmiş 22. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2024.

OĞUZMAN, M. Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, 26. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024.

OY, **OSMAN/KETENCİ**, Dila, Kiraya Veren- Kiracı İlişkileri, Beta Basım, İstanbul 2018.

ÖNCÜ, Özge, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, Sayı 2, İzmir 2012 (300-348).

ÖZDOĞAN, Mustafa/**OYMAK**, Tuba, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Bilge Yayınevi, Ankara 2013.

ÖZDOĞAN, Mustafa/**OYMAK**, Tuba, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı Ve Uygulama Alanı", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 88, Sayı 2, İstanbul 2014 (54-65) (**ÖZDOĞAN/OYMAK**, 2014).

ÖZEN, Burak, "Birden Fazla Yıl Devam Eden İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Ciro Üzerinden Belirlenmesinin Yol Açtığı Sorunlar", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023 (499-510).

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, (2033-2062) (**ÖZEN**, 2016).

ÖZKAN, Hasan, Açıklamalı- İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2007.

ÖZKANOĞLU, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2023.

ÖZYAKIŞIR, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2018.

PEKCANITEZ, Hakan/**ATALAY**, Oğuz/**ÖZEKES**, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, 12. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2024.

REMZİ, Mehmet/**AYDIN**, Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.

RUHİ, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, 1. Cilt, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011.

SARIDOĞAN, Tahir, Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.

SIRATAŞ, Burcu, Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Zorunlu Arabuluculuk Uygulamasına Göre Güncellenmiş 2. Baskı Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.

SCHWARZ, Andreas B., Borçlar Hukuku Dersleri, Çeviren Bülent DAVRAN, 1. Cilt, Kardeşler Basımevi, İstanbul 1948.

ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, 10. Baskı, Ekin Basım, Bursa 2021.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmesi, Cilt ½, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

TOPUZ, Seçkin/**CANBOLAT**, Ferhat, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, Ankara 2011 (1-31).

VON TUHR, Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Çeviren Cevat EDEGE, 1. Cilt, Yeni Matbaa, İstanbul 1952.

VON TUHR, Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Çeviren Cevat EDEGE, Cilt: 1-2, Olgac Matbaası, Ankara 1983 (**VON TUHR**, 1983).

TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt 2, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul 1977.

TÜRKER, Güray, "Kira Bedelini Sınırlayıcı Düzenlemelere İlişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin 10.11.2012 Tarihli 2317/20 Sayılı Kararı'na İlişkin Değerlendirme", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023 (457-477).

URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

UYSAL, Hande, Kira Bedelinin Tespiti, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2019.

YAVUZ, Nihat, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2024.

YAVUZ, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Birinci Cilt, Yenilenmiş 10. Bası, Beta Basım, İstanbul 2022.

YAVUZ, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 19. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2024 (**YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, BK Dersleri).

YAZICI, Samet, "Kira Bedelinin Belirlenmesinin Süre ve Para Cinsi Bakımından Değerlendirilmesi", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi-II, Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Legal Yayınevi, İstanbul 2023 (511-525).

YENİOCAK, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.

YILDIRIM, Ali Fuat, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Gereksinim Sebebiyle Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2022.

YILMAZ, Saadet, Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.

ZEVLİLER, Aydın/**GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borçlar İlişkileri, 22. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2024.