

T.C.
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

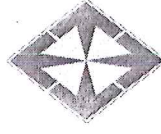
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
UĞUR İLKUTLU

TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. ZEYNEP İPEK YÜCER AKTÜRK

ANKARA - 2018



BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS / DOKTORA TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU

Tarih: 12/09/2018

Öğrencinin Adı, Soyadı : UĞUR İLKUTLU
Öğrencinin Numarası : 21510278
Anabilim Dalı : SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
Programı : ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
Danışmanın Unvanı/Adı, Soyadı: Doç .Dr. ZEYNEP İPEK YÜCER AKTÜRK
Tez Başlığı : KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ

Yukarıda başlığı belirtilen Yüksek Lisans/Doktora tez çalışmamın; Giriş, Ana Bölümler ve Sonuç Bölümünden oluşan, toplam 107 sayfalık kısmına ilişkin, 03/09/2018 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından TURNİTİN adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 19'dur.

Uygulanan filtrelemeler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar hariç
3. Beş (5) kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

“Başkent Üniversitesi Enstitüleri Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Usul ve Esaslarını” inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Öğrenci İmzası:.....

Onay

12/09/2018

Doç. Dr. ZEYNEP İPEK YÜCER AKTÜRK

UĞUR İLKUTLU tarafından hazırlanan KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ adlı bu çalışma jürimizce Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Kabul (sınav) Tarihi : 12/09/2018

(Jüri Üyesinin Unvanı, Adı-Soyadı ve Kurumu, İmzası):

Jüri Üyesi : Prof. Dr. KUDRET GÜVEN, Başkent Üniversitesi,.....

Jüri Üyesi : Doç. Dr. ZEYNEP İPEK YÜCER AKTÜRK, Başkent Üniversitesi,.....

Jüri Üyesi : Dr. Öğretim Üyesi ÜNSAL DÖNMEZ, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi,.....

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım. / / 20....

Prof. Dr. İpek KALEMCİ TÜZÜN

Enstitü Müdürü

TEŞEKKÜR

Tez konusunun belirlenmesi ve tez çalışmamın yürütülmesinde savunmama kadar geçen sürede her daim desteği ve danışmanlığı ile tezimin tamamlanmasında emeği geçen değerli hocam Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi Doç. Dr. Zeynep İpek YÜCER AKTÜRK'e teşekkürü bir borç bilirim.

Ayrıca tez jürimde yer alan değerli hocalarım, Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı Prof. Dr. Kudret GÜVEN'e ve Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dr. Öğretim Üyesi Ünsal DÖNMEZ'e teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
KISALTMALAR.....	v
ÖZET.....	vii
SUMMARY.....	viii

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

§ 1. KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL ESASLARI.....	1
I. KANUNDAKİ YERİ VE DÜZENLENİŞ BİÇİMİ.....	1
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	4
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖZELLİKLERİ.....	5
A) Kira Sözleşmesi, Bir Borç Sözleşmesidir.....	5
B) Kira Sözleşmesi, Sürekli Borç İlişkisi Doğuran Bir Sözleşmedir.....	6
C) Kira Sözleşmesi, Rızai Bir Sözleşmedir.....	6
D) Kira Sözleşmesi, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir.....	7
E) Kira Sözleşmesi, İvazlı Bir Sözleşmedir.....	7
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	8
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÇEŞİTLERİ.....	10
A) Adi Kira / Ürün Kirası.....	10
B) Taşınır Kirası / Taşınmaz Kirası.....	12
C) Konut ve Çatılı İşyeri Kirası / Adi Kira.....	13
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI.....	16
A) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri.....	16
1) Kira Konusu Bir Şey.....	16
2) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri.....	17
B) Kira Bedeli.....	17
C) Tarafların Anlaşması.....	18
VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ.....	20
§ 2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI.....	23
I. KİRAYA VERENİN BORÇLARI.....	23
A) Kiralananı Teslim Borcu.....	23

B) Kiraya Verenin Kiracının Güvenliğini Sağlama Borcu.....	24
C) Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu.....	24
D) Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	24
E) Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu.....	25
F) Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk.....	26
II. KİRACININ BORÇLARI.....	27
A) Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	27
1) Ödeme Yeri.....	28
2) Ödeme Zamanı.....	29
3) Kira Bedelinde Zamanaşımı.....	30
B) Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....	30
C) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu.....	31
D) Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu.....	32
E) Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu...	32
§ 3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ SÖZLEŞMESİ.....	34
I. GENEL OLARAK.....	34
II. ‘‘KONUT’’ VE ‘‘ÇATILI İŞYERİ’’ KAVRAMI.....	35
A) Konut Kavramı.....	36
B) Çatılı İşyeri Kavramı.....	39
III. KULLANMA GİDERLERİ.....	43
IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYLA BAĞLANTILI SÖZLEŞMELER (TBK.m.340) VE KİRACININ GÜVENCE VERMESİ (TBK.m.342).....	44
A) Kirayla Bağlantılı Sözleşmeler (TBK.m.340).....	44
B) Kiracının Güvence Vermesi (TBK.m.342).....	48

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ DÜZENLEMESİ

§ 4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ.....	52
I. GENEL OLARAK.....	52
II. 818 SAYILI BK (eBK) VE 6570 SAYILI GKH DÖNEMİ.....	53
A) AYM’nin İptal Kararından Önceki Dönem (1955-1963).....	54

B) AYM'nin İptal Kararından Sonraki Dönem (1963-1999).....	56
1) 18.11.1964 tarihli ve 1964/2 E, 1964/4 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.....	57
2) 7.7.1965 tarihli ve 1965/5 E, 1965/5 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.....	59
3) 21.12.1966 tarihli ve 1966/19 E, 1966/10 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.....	59
C) 4531 Sayılı Kanun İle Getirilen Değişiklikler (2000 yılı ve sonrası).....	61
III. 6098 SAYILI TBK DÜZENLEMESİNDE KİRA BEDELİ.....	62
§ 5. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (TBK.m.344).....	66
I. GENEL OLARAK.....	66
II. KİRA BEDELİNİN SÖZLEŞMEDE İLK DEFA BELİRLENMESİ.....	67
III.YENİLENEN KİRA DÖNEMLERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....	67
A) Taraflarca Sözleşmede Bir Artış Oranı Belirlenmişse.....	67
B) Taraflarca Sözleşmede Bir Artış Oranı Belirlenmemişse.....	68
C) Sözleşme Beş Yıldan Uzun Süreli Yapılmışsa.....	70
D) Sözleşme Yabancı Para Üzerinden Yapılmışsa.....	73
§ 6. KİRA BEDELİNİ BELİRLEME DAVASI AÇMA SÜRESİ VE KARARIN ETKİSİ (TBK.m.345).....	77
I. GENEL OLARAK.....	77
II. TARAFLAR SÖZLEŞMEYE YENİ KİRA DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN ARTTIRILACAĞINA İLİŞKİN BİR HÜKÜM KOYMAMIŞLARSA.....	78
III. TARAFLAR SÖZLEŞMEYE YENİ KİRA DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN ARTTIRILACAĞINA İLİŞKİN BİR HÜKÜM KOYMUŞLARSA.....	80
IV.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA, KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI (TBK.m.346).....	81
§ 7. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI.....	85
I. GENEL OLARAK.....	85
II. TANIMI.....	86
III. ŞARTLARI.....	87

A) Sözleşmenin Yapılması Sonrasında Olağanüstü Bir Durum Ortaya Çıkmış Olmalıdır.....	88
B) Tarafların Sözleşmeyi Yaparken Olağanüstü Durumu Öngörmemiş Olması ve Kendilerinden Öngörmelerinin de Beklenememesi Gerekir.....	88
C) Olağanüstü Durumun Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması Gerekir.....	89
D) Olağanüstü Durum, Sözleşmenin Yapılması Sırasında Mevcut Olan Koşullarda Değişiklik Meydana Getirmiş Olmalıdır.....	90
E) Koşullarda Ortaya Çıkan Değişiklik Sonucunda, Borçlunun Sözleşmeye Uyması ve Böylece Borcunu Yerine Getirmesi Dürüstlük Kuralına Aykırılık Oluşturuyor Olması Gerekir.....	90
F) Kural Olarak Borçlunun Borcunu Yerine Getirmemiş Olması Gerekir.....	91
G) Belirtilen Şartlara Bağlı Olarak Borçlunun Borcunu Yerine Getirmesi Aşırı Güçleşmiş Olması Gerekir.....	91
H) Sözleşme Tarafının Uyarlama Hakkından Feragat Etmemiş Olması Gerekir.....	92
IV. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ HUKUKİ SONUÇLARI.....	92
SONUÇ.....	94
KAYNAKÇA.....	99

KISALTMALAR

Art.	: Artikel
AÜHFD.	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AYM	: Anayasa Mahkemesi
b.	: Bent
BGB.	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
ĐİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
dp.	: Dipnot
E.	: Esas
eBK	: Eski Borçlar Kanunu
E.T.	: Erişim Tarihi
F.	: Fıkra
FFFK.	: Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
GKHK.	: Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu

İİK.	: İcra ve İflas Kanunu
İÜHFM.	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
Karş.	: Karşılaştırınız
m. / md.	: Madde
OR.	: Obligationenrecht
RG.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TMK.	: Türk Medeni Kanunu
TTK.	: Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
USD	: United States dollar (Amerikan Doları)
ÜFE	: Üretici Fiyatları Endeksi
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve devamı
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi

ÖZET

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin sadece kullanılmasını ya da hem kullanılmasını hem de yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği bir sözleşme türüdür. Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanununda ‘‘Genel Hükümler’’, ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları’’, ‘‘Ürün Kirası’’ olarak üç ayırım altında incelenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiraları ise uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmelerdir. Konut ve çatılı işyeri kiralarının konusunu bir konut veya çatılı işyeri oluşturur. Ancak bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan taşınır haklarında da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri niteliği taşıyan taşınmazlarla birlikte, kullanımı kiracıya bırakılan taşınır hakları da konut ve çatılı işyeri kiralarının kapsamına girer.

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde taraflar arasında en çok kira bedeli unsurunda anlaşmazlık yaşanmaktadır. Bu durumla özellikle bir yıldan uzun süreli yapılan kira sözleşmelerinde daha çok karşılaşılır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kira bedelinin ilk defa belirlenmesinde, taraflar sözleşme özgürlüğü gereği kural olarak serbesttirler. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında, kira bedelinin, yenilenen kira dönemleri için belirlenmesi konusunda kiracıyı koruyucu nitelikte bazı düzenlemeler getirilmiştir. Bu konuda yapılan yasal düzenlemeler, tarafların daha önce kira bedeli konusunda aralarında yaptıkları anlaşmanın olup olmadığı, kira süresi ya da kira bedelinin yabancı para yahut ülke parası üzerinden belirlenmesi durumlarında farklılık arz eder.

Kanunda konut ve çatılı işyeri kiraları ayırımında 343 ile 346. maddeleri arasında yer verilen kira bedeli hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında uygulanan ve kiracıyı koruyucu nitelik taşıyan düzenlemeler içerir. Kira bedelinin belirlenmesi davasının da bu tür kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulduğu kabul edilir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Kira Sözleşmesi, Çatılı İşyeri, Kira Bedeli, Taşınmaz

SUMMARY

The rental agreement is a type of contract that the leaser assumes that the tenant only has to use something, or that it is both used and utilized and against this the tenant pays the rental price agreed. The lease contract has been examined under three different distinctions as "General Provisions", "Housing and Roofed Workplace Rentals" and "Product Rentals" in the Turkish Debt Law.

Houses and roofed workplace rentals are the most common contracts in practice. The subject of housing and roofed workplace rentals is a residential or roofed workplace. However, provisions apply for housing and roofed workplace rentals also relate to the relocation of tenants with them whose use is given to tenant. Therefore, the immovable that has property of residence and roof workplace and the movable whose use is given to tenant are including in the scope of housing and roofed workplace rentals.

There is a rental disagreement among the parties in residential and roofed workplace lease contracts. As an example of this situation there are contracts that are signed more than one year in particular. When the rental price is determined for the first time for residential and roofed office rentals, the parties are free from the requirement of contractual liberty. But some regulations have been introduced in the tenant-protecting nature on determining the rental price for renewed rental periods for residential and roofed office rentals, The legal arrangements made in this subject are different whether or not the parties have already agreed on what they have done with respect to the rental price and when the period of rent or the amount of the rent is determined by foreign currency or national currency.

Provisions of rental between 343 and 346 articles on division of residential and roofed office rentals they include arrangements that are implemented in respect of housing and workplace rentals and that have tenant protective qualification. It is accepted that the case of determining the rent price also finds application in terms of such lease contracts.

Keywords: Housing, Rental Agreement, Roofed Workplace, Rental, Immovable

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

§ 1. KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL ESASLARI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünde düzenlenen kira sözleşmesi, kanunun 299 – 378. maddeleri arasında yer almaktadır. Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen ve kullandırma amacı güden sözleşmeler arasında ilk akla gelen ve uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmelerin başında yer alır.¹ Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu² döneminde kira sözleşmesi "Adi Kira" ve "Hasılat Kirası" olmak üzere iki ayırım altında incelenmişti. Ancak, eBK döneminde kira ile ilgili düzenlemeler yalnızca bu kanunda yer almamıştır. 18.05.1955 tarihinde kabul edilen ve 01.06.1955 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da taşınmaz niteliği taşıyan kira ilişkilerine uygulanmaktaydı. Bu kanunun uygulanmasına bakıldığında ise emredici hükümler taşıması ve kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebilmesi bakımından sınırlayıcı özellikler taşıyor olması nedeniyle günümüzde konut ve çatılı işyeri kiraları ile benzerlik gösterdiği de ifade edilmektedir.³

I. KANUNDAKİ YERİ VE DÜZENLENİŞ BİÇİMİ

6098 Sayılı TBK'nın ikinci kısmının dördüncü bölümünde kira sözleşmesine üç ayırım altında yer verilmiştir. Kanunun 299-338. maddeleri arasında TBK kapsamına giren her türlü kira sözleşmelerine uygulanabilen "Genel Hükümler", 339-356. maddeleri arasında "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları", 357-378. maddeleri arasında da "Ürün Kirası" kavramlarına yer verilmiştir.⁴ Başka bir değişiklik de eBK ve GKHK döneminde

¹ KAYNAR, Muhammet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul, 2014, s.3 ; AYDIN, Sinem Gülşah, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK.m.327-333), 1. Baskı, İstanbul 2013, s.1 ; SAFAROV, Gulmammad, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2015, <http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/27875/tez.pdf?show>, (E.T: 30.11.2017), s.3

² Bundan sonra eBK olarak anılacaktır.

³ DOĞAN, Murat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 3-4 Haziran 2011, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011, (Bundan sonra "DOĞAN, Değerlendirme" olarak anılacaktır), s.505 ; AKÇAAL, Mehmet/UYUMAZ, Alper, Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 30.Yıl Armağanı, C.21, S.1, 2013, s.298 ; GÖKYAYLA, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK.m.339), 2013, <https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-EMRE-GOKYAYLA+.pdf>, (E.T: 30.11.2017), s. 1203,1204,1205

⁴ SAFAROV, s.3,4 ; GÖKYAYLA, s.1203 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.505 ; YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, İstanbul 2014, s.369 ; AYDIN, s.1 ; ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler- Konut ve Çatılı İşyeri Kirası- Tahliye, Ankara 2013, s. 15

“Adi Kira” ayrımına ilişkin olmuştur. TBK’da “Adi Kira” kavramının yerine “Genel Hükümler” olarak düzenleme getirilmiştir. Böylece konut ve çatılı işyeri kiralari veya ürün kirasının yer aldığı ilgili maddelerde düzenlenmiş bir konu bulunmaması halinde adi kiraya ilişkin genel hükümler bunlar hakkında da uygulama alanı bulacaktır.⁵

TBK ile birlikte eBK’deki ikili ayırım kaldırılarak, üçlü bir ayrıma gidilmiştir. TBK ikinci ayırımında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”nı düzenlemiş ve böylece GKHK’da yer alan çoğu düzenleme korunmak suretiyle ve kapsamı genişletilerek bu başlık altına dahil edilmiştir. Bu başlık altında hükümlerin düzenlenmesinde eBK ve GKHK döneminde uygulanmış olan içtihatlardan da yararlanılmıştır.⁶ 6098 Sayılı TBK’nın 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte eBK yürürlükten kalkmıştır. 6101 Sayılı TBK’nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun ilgili maddelerinde de değinildiği üzere, 6570 sayılı GKHK da 01.07.2012 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır.⁷ Fakat daha sonra 6217 sayılı kanunun geçici 2.maddesini değiştiren 6353 sayılı kanunun 53.maddesi: 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Geçici Madde 2- Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 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.”

Buna göre, kiracının TTK’da tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında kanunda belirtilen TBK’nın 323,325,331,340,342,343,344,346 ve 354 üncü maddeleri bakımından TBK’nın uygulanmasında yasal bir erteleme yapılmıştır. Böylece kanunda belirtilen kişiler hakkında

⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.369 ; ÇINAR URAL, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Doktora Tezi, İstanbul 2013, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster?key=iTkOhwevEenJZ3onUvs52tKkfH5hBHTxIMZqe5y9IBL62KvnX2np4uWltYjbiWQq>, (E.T: 06.01.2018), s.5 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.505 ; AKÇAAL/UYUMAZ, s.298

⁶ GÖKYAYLA, s.1205,1206 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.505 ; AKÇAAL/UYUMAZ, s.299 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.15

⁷ AKÇAAL/UYUMAZ, s.299 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.370

TBK’da yer verilen yeni hükümler 01/07/2012 tarihinden itibaren 8 yıl boyunca uygulanmayacaktır. Dolayısıyla bunlar hakkında kiracı olarak taraf oldukları kira sözleşmelerinde kanunda sayılan maddeler bakımından sözleşme serbestisi gereği sözleşmede yer alan hükümler uygulanacak, şayet sözleşmede bir hüküm bulunmadığında da eBK hükümleri uygulanacaktır. Bu düzenlemelerin yorumu ile eBK hükümlerinin uygulanması amaçlandığı düşüncesinden hareketle, belirtilen kişiler açısından eBK’nın yanı sıra GKHK’nın da uygulama alanı bulacağını belirtenler bulunmaktadır.⁸

Bir diğer kullandırma borcu doğuran sözleşmede özel kanununda düzenlenen finansal kiralama (leasing) sözleşmesidir. Kökeni Anglo-Amerikan hukukuna dayanan finansal kiralama sözleşmesi, ilk olarak, 28.06.1985 tarih ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile düzenlenmiştir. Ancak daha sonra 13.12.2012 tarihinde 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu çıkarılarak 3226 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır.⁹ Finansal kiralama sözleşmesi, FFFK¹⁰ m.18’de tanımlanmıştır. FFFK.m.18’e göre: *‘Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.’*

FFFK’nın 34. maddesinde finansal kiralama sözleşmesinin niteliği ile bağdaşmadığı için finansal kiralama sözleşmelerinde uygulanmaması gereken hükümler maddede açıkça belirtilmiştir.¹¹ FFFK.m.34’e göre: *‘(1) Sözleşme hakkında 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 764,765,766 ncı maddeleri ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun İkinci Kısım Birinci Bölüm Dördüncü Ayırımında yer alan ‘Kısmi Ödemeli Satışlar’a ilişkin hükümleri ile İkinci Kısım Dördüncü Bölüm İkinci Ayırımında yer alan ‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları’na ilişkin hükümleri uygulanmaz.’*

⁸ ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2015, s.255 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.14 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.370 ; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Bası, İstanbul 2013, s.227,228

⁹ EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Ankara 2017, (Bundan sonra ‘‘EREN, Borçlar Özel’’ olarak anılacaktır.), s. 457,458 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.769

¹⁰ Bkz. RG. T. 13.12.2012, S.28496

¹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 799 ; Finansal kiralama sözleşmesinin niteliği konusunda bkz. EREN, Borçlar Özel, s.459,460

II. KIRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Kira sözleşmesi TBK madde 299’da tanımlanmıştır. Bu maddeye göre; ‘*kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*’

TBK’nın ilgili maddesindeki bu tanım, eBK’dan farklı olarak kiraya verene yüklediği borçlar bakımından kullandırmanın yanı sıra yararlandırma yükümlülüğünü de getirmesi karşısında kanun koyucunun, hem genel olarak kira sözleşmesini hem de ürün kirası sözleşmesini kapsar nitelikte bir tanıma yer verdiği sonucuna ulaşılmaktadır. Madde gerekçesinde de kira sözleşmesinin tüm kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlandığına yer verilmiştir. Zira eBK döneminde kira sözleşmesine ilişkin yapılan tanım kiraya verene yalnızca kullandırma borcunu yüklemekte dolayısıyla adi kira sözleşmesini tanımlamaktaydı. TBK’nın 299. maddesinde yer alan kullanma(usus) ve yararlanmanın(fructus) her ikisini birden içermesi ile bu tanım ürün kirasını da kapsayacak şekilde düzenlenmiştir.¹² Ancak TBK m. 299’da verilen tanım, ürün kirasını tam olarak karşılamamaktadır.¹³ Çünkü ürün kirasının konusunu, adi kiradan farklı olarak ürün getiren bir ticari işletme ve hatta hak da oluşturabilir. Oysa adi kiranın konusunu yalnızca taşınır ve taşınmaz mallar ile misli şeyler oluşturabilir.¹⁴ Kanunda tanımlama yapılırken yalnızca ‘‘şey’’ yani eşyadan bahsetmesi nedeniyle, ürün kirasına konu olabilecek ‘‘hakları’’ kapsam dışı bırakmış olmaktadır.¹⁵ Bu durum doktrinde bazı eleştirilere neden olmuş¹⁶ ve kira sözleşmesi ile ilgili farklı tanımlar yapılmıştır.¹⁷ Bunun yanı sıra kanun koyucu TBK’nın 357. maddesinde yalnızca ürün kirasına ilişkin ayrı bir tanıma daha yer vermiştir. Kanaatimizce, TBK.m.357’de ürün kirasının tanımına ayrıca yer verilmiş olması ve TBK.m.299’da verilen tanımda ürün kirasının konusunu oluşturan unsurların tam olarak dahil edilmemiş olması karşısında, TBK.m.299’un yalnızca adi kirayı ifade edecek şekilde

¹² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.371 ; KIRMIZI, Mustafa, 6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli, 1. Baskı, Ankara 2013, (Bundan Sonra ‘‘KIRMIZI, Konut ve Çatılı’’ olarak anılacaktır) s.38 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.17 ; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s.5 ; GÜMÜŞ, s.225

¹³ Bkz. ÖZDOĞAN/OYMAK, s.17,18 ; ÇINAR URAL, s.5 ; ARSLAN, Zeynep, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Ankara 2016, s.5

¹⁴ KAYNAR, s.3 ; ARSLAN, s.8

¹⁵ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.17,18 ; ÇINAR URAL, s.5 ; SAFAROV, s.4 ; ARSLAN, s.5

¹⁶ Detaylı Bilgi İçin Bkz. KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.38 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.17 v.d. ; ÇINAR URAL, s.5

¹⁷ Karş. ERTÜRK, Erkan, Kanunlar, Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarılma Davaları, Ankara 2007, s.3 ; AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s.68 ; KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, Ankara 2013, s.23

düzenlenmesi daha sistematik ve anlaşılır olurdu. Zira mevcut durum itibariyle ürün kirası tanımının TBK.m.299'da eksik, TBK.m.347'de mükerrer olarak yer alması sonucu doğmaktadır.

Buna karşılık, TBK'da getirilen düzenleme ile kanun koyucunun "ücret" yerine "kira bedeli" ifadesine yer vermesi daha isabetli olmuştur.¹⁸

III.KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖZELLİKLERİ

Türk borçlar hukukunda irade özerkliği ilkesi esastır. Taraflar aralarında bir hukuki işlem ve özellikle sözleşme yapmak istediklerinde TBK düzenlemesi gereği kişisel ilişkilerini her türlü baskıdan uzak olacak şekilde diledikleri gibi düzenleme hakkına sahiptirler. Kanun koyucu irade özerkliğine belli sınırlamalar da getirmiştir. Ancak yine de hukukumuzda irade özerkliği asıldır. Sınırlamalar ise istisnadır. Özellikle sözleşme ilişkilerinde irade özerkliği önemli yere sahiptir. Bu ilke, borçlar hukukundaki özellikle sözleşme ilişkilerinde, sözleşme özgürlüğü olarak karşımıza çıkar. Sözleşme özgürlüğü kapsamında taraflar, bir sözleşmeyi yapmakta yahut yapmamakta serbest olduğu gibi, sözleşmenin karşı tarafını belirleme, sözleşme içeriğini diledikleri gibi seçme veya tüm unsurları ile kurulmuş bir sözleşmeyi değiştirme ve hatta ortadan kaldırma özgürlüğüne sahiptirler.¹⁹ İşte borçlar hukukunda düzenlenen ve bir borç sözleşmesi olan kira sözleşmelerinde de kural olarak irade özerkliği ilkesi esastır.

Hukuki niteliği itibariyle kira sözleşmesi, rızai, ivazlı, tam iki tarafa borç yükleyen, belirli ya da belirsiz süreli yapılan sürekli bir sözleşmedir.²⁰

A) Kira Sözleşmesi, Bir Borç Sözleşmesidir.

Borçlandırıcı sözleşmeler, sözleşmenin tarafları arasında borç ilişkisi meydana getirirler. Bu sözleşmelerden biri de kira sözleşmeleridir. Fakat her borçlar hukuku sözleşmesi borç ilişkisi meydana getirmez. Örneğin; bir borçlar hukuku sözleşmesi olan "alacağın devri sözleşmesi" borç meydana getirmez. Buna karşılık borçlandırıcı

¹⁸ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.17 ; AKÇAAL/UYUMAZ, s.299 ; TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013, s.155

¹⁹ EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı, Ankara 2017, s.16, 17 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.14, 15, 16

²⁰ YÜCER, İpek, Alt Kira, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, 2008, <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1498/16539.pdf> (E.T:06.01.2018), s.793 ; EREN, Borçlar Özel, s.311, 312, 313 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.372, 373 ; ARAL/AYRANCI, s.256, 257

sözleşmeler(borç sözleşmeleri) daima bir edim yükümü getiren yani borç ilişkisi kuran sözleşmelerdir. Bir borç sözleşmesi olan kira sözleşmelerinde, sözleşmenin her iki tarafı için de borç doğmaktadır. Kiraya verenin borcunu, kiralananın kullanılmasını devretme borcu oluşturur iken, kiracının borcunu ise kira bedelini ödeme borcu oluşturur.²¹

Kira sözleşmesinde kiralananı kullanma hakkına sahip olan kiracının hakkı aynı değil, şahsi nitelikte bir haktır. Bu hakkın tapu siciline şerh verilmek suretiyle kuvvetlendirilmesi olanağı da bulunmaktadır.²² Ancak tapu siciline şerh verilmesi, kira sözleşmesine aynı sözleşme niteliği kazandırmaz. Dolayısıyla taraflar hakkında aynı sonuçlar meydana getirmez.²³

B) Kira Sözleşmesi, Sürekli Borç İlişkisi Doğuran Bir Sözleşmedir.

Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin sürekli bir borç ilişkisi olmasını sağlayan, kiraya verenin, sözleşme konusu kiralananı, sözleşme süresince kiracının kullanımına uygun şekilde bulundurma yükümlülüğü oluşturur. Kira sözleşmesinde kiraya verenin borçlandığı edim süreklilik arz ettiği için kira sözleşmesi sürekli sözleşmeler içinde yer alır. Yoksa sözleşmesel ilişkinin uzun zamana yayılması veya kiracının kira bedelini belli dönemlerde ödeme borcu bulunması sürekli borç ilişkisini yaratan unsurlar değildir.²⁴

Sürelili olan kira sözleşmelerinde süre belirli veya belirsiz olarak belirlenebilir. Belirli süreli olarak kararlaştırılan kira sözleşmelerinde, belirlenen sürenin geçmesi ile birlikte kira sözleşmesi herhangi bir bildirimle gerek olmaksızın sona erer. Buna karşılık, belirli bir süre kararlaştırılmayan kira sözleşmeleri, belirsiz süreli kira sözleşmesidir.²⁵

C) Kira Sözleşmesi, Rızai Bir Sözleşmedir.

Sözleşmelerin kurulması, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarını gerektirir. Bunlar bir sözleşmenin kurucu unsurunu oluşturur. Özellikle rızai sözleşmelerin kurulması için kurucu unsurlar dışında başkaca bir işleme gerek yoktur.²⁶

²¹ EREN, s. 204, detaylı bilgi için bkz. 206 vd. ; EREN, Borçlar Özel, s.311

²² KAYNAR, s.4 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.373 ; SAFAROV, s.6 ; AYDIN, s.18 ; ÇINAR URAL, s.8

²³ EREN, Borçlar Özel, s.311 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.373

²⁴ AYDIN, s.17,18 ; EREN, Borçlar Özel, s.17, 312 ; SAFAROV, s.6

²⁵ TUNABOYLU, s.156 ; EREN, Borçlar Özel, s. 312, 318 ; SAFAROV, s.6 ; KAYNAR, s.4,5 ; AKÇAAL/UYUMAZ, s.299,300 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.40

²⁶ EREN, s.200,201,238,242 ; ARAL/AYRANCI, s. 48,49

Kira sözleşmesi de rızai bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için de tarafların karşılıklı irade açıklamalarının birbirine uygun olması gerekir. Sözleşme konusunu oluşturan kiralananın teslimi şart olmayıp, kira bedeli karşılığında kiralananın teslimi borcu altına girilmesi yeterlidir.²⁷ Dolayısıyla birbirine uygun öneri ve kabul aşamalarının tamamlanmasıyla sözleşmede tamamlanmış olur. Ancak tek taraflı bir hukuki işlem olan önerinin hüküm ve sonuçlarını meydana getirebilmesi için muhataba varması gerekir. Sözleşmenin kurulabilmesi için ayrıca öneriye uygun bir kabul açıklamasının bulunması da şarttır. Kabul de hukuki niteliği gereği tek taraflı varması gerekli bir irade beyanıdır.²⁸

D) Kira Sözleşmesi, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir.

Bir hukuki işlem olan sözleşmenin yapılması ile taraflar arasında hukuki ilişki doğar. Bu hukuki ilişkinin temelini tarafların aralarında yaptıkları sözleşme oluşturur. Dolayısıyla taraflar arasında bir sözleşme ilişkisi meydana gelir.²⁹

Kira sözleşmesi de tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiraya verenin üstlendiği edim, bir şeyin kullanılmasını devretme borcudur. Buna karşılık, kiracının üstlendiği edim, kira bedelini ödeme borcudur. Kiraya veren ve kiracının birbirlerine karşı üstlendikleri edimler, birbirinin sebep ve karşılığını oluşturur. Kira sözleşmesi gibi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin edimleri arasında karşılıklı bir değişim söz konusudur. “*Synallagma*” olarak adlandırılan edimler arasındaki bu değişim ilişkisinde şayet edimlerden birinin herhangi bir nedenle yerine getirilmemesi, diğer edimin de kural olarak yerine getirilmemesi sonucunu doğurur.³⁰

E) Kira Sözleşmesi, İvazlı Bir Sözleşmedir.

Kira sözleşmesi, karşılıklı (ivazlı) bir sözleşmedir. Kiraya veren, kiralananı, kiracının kullanımına veya kullanmakla birlikte yararlanmasına uygun bir şekilde

²⁷ EREN, Borçlar Özel, s. 313 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.39 ; KAYNAR, s.4 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.372 ; SAFAROV, s.5 ; ÇINAR URAL, s.7 ; TUNABOYLU, s. 155 ; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C:I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, 4.Tıpkı Basım, İstanbul 2008, s.11 ; AYDIN, s.16 ; DOĞAN, s.6

²⁸ ESENER, Turhan/GÜNDOĞDU, Fatih, Borçlar Hukuku I Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği (TBK.m. 1-48), İstanbul 2017, s.33 ; EREN, s.259, 269

²⁹ EREN, s.200, 203 ; İrade ve iradenin hukuki işleme dönüşmesi esasına dayanan ve sözleşmenin, tarafların irade beyanlarının birbiriyle uyumunun sonucunda meydana geldiği yönündeki teori dışında, diğer bazı sözleşme teorilerinde bulunmaktadır. Bu teoriler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. TERCIER, Pierre/PICHONNAZ, Pascal/DEVELİOĞLU, H. Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1. Baskı, İstanbul 2016, s.151,152,153

³⁰ EREN, s.211 ; EREN, Borçlar Özel, s.312 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.373

bulundurmayı, kiracıda buna karşılık, kiraya verene bir kira bedeli ödemeyi üstlenmektedir. Kira sözleşmesinde yer alan kiracının, kiraya verene ödemek yükümlülüğünde olduğu kira bedeli unsuru, kira sözleşmesini, bir malın karşılıksız kullanılmasını gerektiren diğer sözleşme türlerinden (kullanım ödöncü gibi v.b.) ayırıcı temel unsurdur.³¹

Kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsurlarından birini oluşturur. Bu nedenle kira bedelinin belirli ya da belirlenebilir olması gerekir.³²

IV.KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Kullanma veya yararlanmanın devri borcunu doğuran ve bir borçlar hukuku sözleşmesi olan kira sözleşmelerinde kural olarak sözleşme serbestisi ilkesi geçerlidir. Yani taraflar, aralarında yapacakları kira sözleşmesi içeriğini özgür iradeleri ile serbestçe belirleyebilirler. Ancak aşırı yararlanma(gabin) ve irade bozukluğu(hata, hile, tehdit) hükümleri saklıdır. Bunun yanı sıra, kanun koyucu TBK.m.27 kapsamında irade özerkliğini sınırlayıcı bazı düzenlemeler getirmiştir.³³

Borç ilişkisi doğuran sözleşmelerin geçerliliği için kanunda özel bir şekil şartı belirlenmemiştir. Kural olarak şekil özgürlüğü geçerlidir. Ancak taraflar sözleşmenin geçerliliğini bir şekil şartına bağlama konusunda serbesttirler.³⁴

Kira sözleşmesi de kural olarak bir şekil şartına bağlı değildir. Hatta kira sözleşmesi üstü kapalı(zımnı) olarak dahi yapılsa geçerlidir.³⁵ Dolayısıyla tarafların sözleşmeyi sözlü, yazılı veya resmi şekilde yapabilmeleri mümkündür.³⁶

Hukuk sistemimizde şekil serbestisi gereği bir hukuki işlemin özellikle de sözleşmelerin geçerliliği kural olarak yazılı olmasına bağlı değildir. Yazılı olmasa da geçerli olurlar. Ancak bu hukuki ilişkinin konusu, şayet HMK.m.200/1’de belirtilen parasal sınırı aşıyorsa usul hukuku bakımından ispatı oldukça zorlaşır. Bir hukuki işlem olan kira sözleşmesinin de yapıldığı zamanki miktar veya değeri HMK.m.200/1’de yer verilen

³¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.373 ; AYDIN, s.16 ; SAFAROV, s.6 ; ÇINAR URAL, s.7 ; TUNABOYLU, s.155 ; DOĞAN, s. 6 ; KIRMIZI, s.24 ; KAYNAR, s.4

³² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377,379 ; EREN, Borçlar Özel, s.313

³³ TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 163,164 ; EREN, Borçlar Özel, s.21 ; EREN, s.16

³⁴ EREN, s.18, 240 ; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 173

³⁵ TANDOĞAN, s.11 ; ARAL/AYRANCI, s. 257,264 ; EREN, Borçlar Özel, s. 323 ; ERTÜRK, s.3 ; KIRMIZI, s.24 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.39

³⁶ TUNABOYLU, s.155, 156 ; EREN, Borçlar özel, s.323

parasal sınırı (günümüzde bu sınır; ikibinbeşyüzdoksan lira'dır) aşıyorsa doğabilecek bir uyuşmazlıkta kural olarak senetle(kesin delil) ispat zorunluluğu bulunmaktadır. Örneğin, yıllık kira bedeli (bugün için) iki bin beş yüz doksan Türk lirasını (2.590 TL) aşan bir kira sözleşmesinin HMK.m.200 gereği tanık delili ile ispatı kural olarak³⁷ mümkün değildir.³⁸ Nitekim Yargıtay da bir kararında bu hususa yer vermiştir.³⁹ İşte uygulamada taraflar genellikle "T.C. Maliye Bakanlığı Kira Sözleşmesi" olarak düzenlenmiş olan matbu sözleşme metnini kullanarak yazılı şekli benimsedikleri görülmektedir.⁴⁰ Bizce de; kira sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması taraflar arasında, ileride kira ilişkisinden doğabilecek bir uyuşmazlık ihtimaline karşı tarafların ellerinde iddialarını somutlaştırabilecekleri, ispat kolaylığı sağlayan bir belge olması, hukuki güvenliklerini sağlama bakımından büyük önem taşır. Günümüzde kira ilişkilerinde ortaya çıkan uyuşmazlıkların azımsanamayacak düzeyde olması karşısında, sözleşmenin yazılı olarak yapılması geçerliliği için şart olmamakla birlikte, yazılı olması ispat kolaylığı bakımından sözleşmenin tarafları için hukuki güvence oluşturacaktır.

Kira sözleşmesinin geçerliliği kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlı olmamakla birlikte bazı kanunlarda özel şekil şartı getirilmiştir. Buna göre; Devlet İhale Kanunu 57. maddesi, kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz kira sözleşmelerinin geçerliliğini yazılı şekilde yapılması ve noter tarafından onaylanması şartına bağlamıştır. Türk Sivil Havacılık Kanunu da hava araçlarına ilişkin kira sözleşmelerinin geçerliliğini yazılı şekilde yapılmasına bağlamıştır.⁴¹

Bunların dışında kullandırma borcu doğuran bir sözleşme de Finansal Kiralama (leasing) Sözleşmesi'dir. Finansal kiralama sözleşmesi, Borçlar Kanunundan ayrı olarak 13.12.2012 tarih ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununda düzenlenmiştir. Bu sözleşme türünün düzenlendiği özel kanununda finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olması için şekil şartı getirilmiştir.

³⁷ Kuralın istisnaları için bkz. ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/AYVAZ TAŞPINAR, Sema, Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2017, s.415 vd.

³⁸ ARSLAN/YILMAZ/AYVAZ TAŞPINAR, s.398, 414 ; EREN, Borçlar Özel, s.324

³⁹ Yarg. 3. HD. 25.12.2017 T. 2017/7953 E. 2017/18079 K. : "Kira sözleşmesi geçerlilik yönünden herhangi bir şekle tabi olmayıp, sözlü yapılan kira sözleşmesi geçerli ise de; inkarı halinde, bu sözleşmenin varolduğunu ileri süren kişinin bu sözleşmeyi, "uygulanması gerekli HUMK'nun 287-288 ve 290 maddeleri" (6100 Sayılı HMK'nun 200. Maddesi) gereğince, senet (kesin delil) ile ispat etmelidir. Somut olayda davacı, davalı ile aralarında kira ilişkisi bulunduğunu iddia etmiş ise de kira sözleşmesine ilişkin iddiasını kanunda belirtilen usullere göre kanıtlamamıştır. Yıllık kira miktarına göre tanıkla kanıtlanma olanağı da bulunmamaktadır. Davacı, davalı ile arasındaki kira ilişkisi ispat edemediğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır." Bu karar için bkz. www.kazancihukuk.com

⁴⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.373 ; ÇINAR URAL, s.9

⁴¹ EREN, Borçlar Özel, s.323, 324 ; AKYİĞİT, s.72,73

Finansal kiralama sözleşmesinin geçerliliği, sözleşmenin konusu taşınmaz mal olsa bile, FFFK.m.22/1’de yazılı şekilde yapılmasına bağlanmıştır. Yine kanunda taşınmaz mallar ile özel sicile kayıtlı olan veya olmayan taşınır mallara ilişkin bazı şerh ve tescil şartları da düzenlenmiştir.⁴²

V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÇEŞİTLERİ

Kira sözleşmesi 6098 Sayılı TBK’da üç ayırım altında düzenlenmiştir. Kanunda, ‘‘Kira Sözleşmesi’’ başlığı altında dördüncü bölüm, birinci ayırında ilk olarak; ‘‘Genel Hükümler’’e yer verilmiştir. İkinci ayırında, ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları’’, üçüncü ayırında da, ‘‘Ürün Kirası’’ düzenlenmiştir. Belirtilen kira türleri arasında bazı benzerlikler kadar farklılıklar da bulunmaktadır. Aşağıda bunlara kısaca değinilecektir.

A) Adi Kira / Ürün Kirası

TBK. m. 299’da kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Buna göre; kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ya da kullanmayla beraber o şeyden yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, buna karşılık kiracının da kiraya verene kira bedeli ödemeyi üstlendiği bir sözleşme olarak ifade edilmiştir.

Kira sözleşmesinin TBK’daki tanımına dikkat edilecek olursa eBK’nın 248. maddesindeki tanımından farklı olarak bir şeyin kullanılmasının yanı sıra o şeyden yararlanma hakkını da kiracıya bıraktığı görülür. Halbuki eBK’nın kira sözleşmesine ilişkin tanımı sadece bir şeyin kullanılması hakkını kiracıya bırakmış olması karşısında adi kirayı tanımlar nitelikte iken; TBK. m.299 kiracıya bir şeyi kullanma ve yararlanma hakkını bahşetmesi karşısında, bu haliyle adi kira ve ürün kirasını kapsayıcı bir tanıma yer vermiş bulunmaktadır.⁴³ Zaten madde gerekçesinde kira sözleşmesi tanımının tüm kira türlerini içerecek şekilde yapıldığına da yer verilmiştir. Ancak kanundaki bu tanımın ürün kirasını tam anlamıyla ifade etmediğine yukarıda değinilmişti.

⁴² EREN, Borçlar Özel, s.468 ; Daha fazla bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.797,798

⁴³ KAYNAR, s.3 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.38 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.17 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.371 ; ÇINAR URAL, s.4, 5 ; SAFAROV, s.4

TBK.m.299'dan hareketle adi kiranın tanımı yapılacak olursa; Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının ise kiraya verene belirlenen kira bedelini vermeyi üstlendiği bir sözleşmedir.⁴⁴

Adi kiraya ilişkin, ürün kirasını hariç tutacak şekilde başka tanımlarda yapılmıştır. Yavuz/Acar/Özen'e göre⁴⁵; *'Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.'*

Kira sözleşmesini, kullandırma borcu doğuran kira sözleşmesi ve yararlandırma borcu doğuran kira sözleşmesi olmak üzere iki ayrım altında incelenmesini uygun bulan bir görüş de benimsenmiştir. Bu ayrıma göre Eren kira sözleşmesi ile ürün kirasını şöyle tanımlamıştır; *'Kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin, belirli veya belirli olmayan bir süre için bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşmeye, kira sözleşmesi denir. Buna karşılık, kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin, belirli veya belirli olmayan bir süre için bir şeyden veya haktan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşmeye de ürün kirası sözleşmesi adı verilir.'*⁴⁶

Aral/Ayrancı'da adi kira sözleşmesini şöyle tanımlamıştır: *'Adi kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin belirli bir süre kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya devretmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir.'*⁴⁷

Ürün kirasının tanımı TBK.m.357'de ayrıca yapılmıştır. Bu maddeye göre; *'Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir...'*

Ürün kirasının konusunu, ürün getiren taşınır veya taşınmaz mallar ile ticari işletme ve haklar oluşturabilir. Oysa adi kiranın konusunu yalnızca taşınır ve taşınmaz mallar ve misli şeyler⁴⁸ oluşturabilir.⁴⁹ Kiraya konu edilen şey ürün getiren bir şey olsa bile, kiraya

⁴⁴ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.38 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.371 ; SAFAROV, s.4,5

⁴⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.371

⁴⁶ EREN, Borçlar Özel, s.309,310

⁴⁷ ARAL/AYRANCI, s.256

⁴⁸ Misli eşya; sayı, ölçü ve tartı ile belirlenebilen taşınır eşya olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla misli eşya, sadece taşınırlar bakımından söz konusudur. Bunlar yeryüzünde tek olarak bulunmayan ve taşınmaz niteliğini taşımayan şeylerdir. (buğday vb. gıda maddeleri ve para misli şeye örnek verilebilir), Daha fazla bilgi için bkz. ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2017, s.45

⁴⁹ KAYNAR, s.3 ; ÇINAR URAL, s.16 ; ARSLAN, s.8 ; AKYİĞİT, s.314

veren, kiracıya sadece o şeyi kullanma hakkı vermişse o halde burada ürün kirasından bahsedilemeyecek, adi kira hükümleri uygulanacaktır. Fakat kiracıya sözleşmede hem kullanma hem de elde edilen ürünlerden yararlanma hakkı verilmiş ise ancak bu halde ürün kirasından bahsedilebilecektir. Dolayısıyla ürün kirasından söz edebilmek için kiraya konu şeyin ürün getiren bir şeyden oluşması yetmez aynı zamanda kiraya verenin kiracıya bu şeyi kullanma ve yararlanma haklarından her ikisini de bahşetmiş olması gerekir. Ürün vermeyen bir şey ürün kirasının konusunu oluşturamayacağı gibi, o şey ürün verse bile eğer sadece kullanma hakkını içeren bir hak söz konusu ise adi kiraya ilişkin genel hükümler geçerli olacaktır.⁵⁰ Ayrıca ürün kirasında kira bedeli nakdi olarak belirlenebileceği gibi, elde edilecek ürünün belli bir miktarı olarak aynı bir belirleme de yapılabilir. Halbuki, adi kirada elde edilecek bir ürün de olmaması karşısında, ürünün belli bir oranı şeklinde aynı bir kira bedeli belirlenmesi mümkün değildir.⁵¹

B) Taşınır Kirası / Taşınmaz Kirası

Taşınır kavramı, maddesine zarar gelmeden bir yerden başka bir yere taşınabilen, toprak ile sıkı bağlantı içinde olmayan taşınmaz eşya dışında kalan şeyler, hayvanlar ile taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen ve mülk edinme olanağı olan doğal güçler, taşınır eşya olarak ifade edilir.⁵² Bir kira sözleşmesinin, taşınır ya da taşınmaz kirasına mı dahil olduğu kira sözleşmesinin konusundan anlaşılır. Kira sözleşmesinin konusunu bir taşınır oluşturuyor ise taşınır kirasından, eğer sözleşme konusunu bir taşınmaz oluşturuyor ise taşınmaz kirasından söz edilir. Kira sözleşmesinin konusunu bisiklet, otomobil, mobilya gibi taşınırlar oluşturabilir. Kira konusunu tıpkı ürün kiralarında olduğu gibi bir “hak” oluşturuyor ise bu halde de taşınır kirasından bahsedilecektir. Hayvan kirası ise TBK.m.376-378 arasında ayrıca düzenlenmiştir. Doktrinde ürün vermeyen bir hayvanın kira sözleşmesine konu olması halinde taşınır kirasından söz edilebileceği belirtilmekle birlikte, hayvan kirasına konu olan hayvanın ürün sağlayıp sağlamaması onun taşınır kirası olma özelliğini kaybettirmeyeceğini, ürün verse dahi taşınır kirası olarak kabul edilmesi gerektiğini savunan yazarlarda bulunmaktadır.⁵³ Kanaatimizce de bu görüş isabetlidir. Ürün verse de vermese de hayvan kirasının taşınır kirası içinde değerlendirilmesi gerekir.

⁵⁰ AKYİĞİT, s.74 ; ARSLAN, s.7,8,9 ; EREN, Borçlar Özel, s.428,429 ; SAFAROV, s.7,8

⁵¹ AKYİĞİT, s.314 ; ÇINAR URAL, s.19,20

⁵² ESENER/GÜVEN, s.44 ; EREN, Borçlar Özel, s.56

⁵³ Bkz. AKYİĞİT, s.73 ; SAFAROV, s.7

Taşınmaz ise, özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınamayan, yeryüzünde sabit bulunan eşyaları ifade eder. TMK.m.704 taşınmaz malların nelerden oluşabileceğini belirtmiştir.⁵⁴ Dolayısıyla, kira sözleşmesinin konusunu bir konut, fabrika, arsa vb. taşınmaz oluşturuyor ise taşınmaz kirasından söz edilir.⁵⁵

C) Konut ve Çatılı İşyeri Kirası / Adi Kira

Adi kiraya ilişkin gerekli açıklamayı yukarıda yapmıştık. Bu yüzden burada ayrıca adi kiraya tekrar yer verilmeyerek, konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı belirtilmiştir. TBK.m.339/1’de belirtilen özel hükümler dışında kalan kira sözleşmelerine şayet ürün kirasına da dahil olmuyorsa, adi kiraya ilişkin genel hükümler uygulanacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları, TBK’nın dördüncü bölüm, ikinci ayrımında 339 ile 356. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Buna göre kanunun 339. maddesinde “Uygulama Alanı”, 340. maddesinde “Bağlantılı Sözleşme”, 341. maddesinde “Kullanma Giderleri”, 342. maddesinde “Kiracının Güvence Vermesi”, 343-346. maddeleri arasında “Kira Bedeli”, 347-356. maddeleri arasında “Sözleşmenin Sona Ermesi”ne yer verilmiştir.

6098 Sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” adı altında bir düzenleme bulunmamaktaydı. eBK’nun yürürlükte olduğu dönemde kanunun bu tür kira ilişkilerinden doğan ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalması karşısında esasen kiracıyı koruyucu hükümler içeren ve 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun çıkarılmıştı. Bu kanunun hükümleri ise, belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü olan (musakkaf) taşınmazlar hakkındaki kira sözleşmelerine uygulanabileceği belirtilerek, idari ve coğrafi anlamda sınırlama getiren bir düzenleme yapılmıştı. TBK’daki yeni düzenleme ile mülga GKHK’daki idari ve coğrafi anlamda yapılan sınırlama kaldırılmıştır. Böylece TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri idari ve coğrafi bir sınırlamaya tabi olmaksızın artık tüm konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanabilecektir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına kanunda bağımsız yer ayrılmasının nedeni, bu tür kira sözleşmelerinde, kiracının sözleşmenin zayıf tarafını oluşturması ve kiracıyı koruyucu hükümler içermesi

⁵⁴ Daha detaylı bilgi için bkz. EREN, Borçlar Özel, s.175-178 ; ESENER/GÜVEN, s.44

⁵⁵ SAFAROV, s.7 ; AKYİĞİT, s.73

gerekliliğidir. Gerçekten bu tür kira sözleşmeleri, sözleşmenin zayıf tarafını oluşturan kiracıyı korumak amacı taşır ve bu nedenle hükümleri emredici nitelik taşır.⁵⁶

“Uygulama Alanı” başlığını taşıyan TBK.m.339’a göre; “*Konut ve çatılı işyeri kiralarna 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 kiralannmalarında uygulanmaz.*

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.”

Görüldüğü gibi, hangi durumların konut ve çatılı işyeri kiralarna dahil olacağı kanunda belirtilmiştir. Coğrafi ve idari bakımdan yapılan sınırlama yeni düzenleme ile terk edilmiştir. Tüm konut ve çatılı işyeri kiralari bu kanun hükümleri kapsamına alınmıştır. Yine konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında bu kanun hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu şekilde taşınır eşyalar hakkında da TBK. m.339-356 hükümlerinin uygulanacağına yer verilmiştir. Fakat bu eşyalar ile kira sözleşmesine konu olan konut veya çatılı işyeri arasında da bir bağıllığında bulunması gerektiği göz ardı edilmemelidir.⁵⁷ Kiralanan ile arasında bağıllık ilişkisi bulunması şartıyla bütünleyici parça ve eklenti hakkında da TBK.m.339 vd. hükümleri uygulanacaktır.⁵⁸ Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süre kiralannmaları halinde uygulanmayacaktır. Geçici kullanıma özgülenmekten maksat, madde gerekçesinden yazlık, pansiyon, motel, otel odası gibi yerlerin olduğu anlaşılmaktadır.⁵⁹ Ancak bunlar her ne kadar geçici kullanıma özgülenmiş dahi olsa altı aydan fazla kiralamalara konu olduklarında konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulama alanı bulacaktır.⁶⁰ Buna karşılık niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olmayan bir taşınmaz kiralandığında kira süresinin altı aydan kısa veya uzun belirlenmiş olmasının bir

⁵⁶ AKYİĞİT, s.139 ; KAYNAR, s.43 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.591 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.509 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.305,306 ; SAFAROV, s.64,65 ; EREN, Borçlar Özel, s.393 ; ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.2014/2, (Bundan sonra “ÖZDOĞAN/OYMAK, Uygulama Alanı” olarak anılacaktır), s.54,55

⁵⁷ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.307,308 ; KAYNAR, s.44 ; AKYİĞİT, s.139,143 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.593

⁵⁸ ZEVLİLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Ankara 2017, s.200 ; Doktrinde bu nitelikte eşyalar ile kiralanan arasında “özel bir bağıllık” bulunması gerektiği ifade edilir. (YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.593)

⁵⁹ EREN, Borçlar Özel, s.396,397 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.307,308 ; KAYNAR, s.44 ; AKYİĞİT, s.139,143 ; ÇINAR URAL, S.10,11 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.515

⁶⁰ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.515 ; EREN, Borçlar Özel, s.397 ; KAYNAR, s.44 ; AKYİĞİT, s.142

önemi yoktur. Bu halde kira ilişkisine konut ve çatılı işyeri kiralarna ait hükümler uygulanır.⁶¹

Kamu kurum ve kuruluşlarına da, yaptıkları kira sözleşmelerinde, konut veya çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanabileceğine kanunda yer verilerek bu konu açıklığa kavuşturulmuştur. Kiralananın malikinin kim olduğunun bir önemi yoktur. Kira sözleşmesinin hangi usulle yapıldığının da bir önemi yoktur. İster pazarlık ister ihale yöntemiyle ya da başka usulle yapılsın, kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmelerinin bir özel hukuk sözleşmesi olduğu ve TBK. m.339-356 hükümlerinin uygulama alanı bulabileceği açıkça ifade edilmiştir.⁶² Fakat TBK.m.339/2 hükmü, kamu kurum ve kuruluşlarının her yaptıkları kira sözleşmesine TBK'nın 339-356 maddelerinin uygulanacağı şeklinde de anlaşılmamalıdır.⁶³

Konut ve çatılı işyeri kirasından bahsedebilmek için şüphesiz, bir konut veya çatılı işyerinin bulunması da şarttır.⁶⁴ Bu tür kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan "Konut" ve "Çatılı İşyeri" kavramlarına ileriki bölümlerde ayrıca yer verilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kapsamına giren bir taşınmaz, özellikle çatılı bir işyeri aynı zamanda ürün kirasına konu olduğunda ise, TBK.339 vd. hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı konusunda kanunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak böyle bir durumda yani çatılı işyeri kirası biçimindeki ürün kiralarna da, TBK.339 vd. hükümlerinin uygulanabileceği kabul edilmektedir.⁶⁵

⁶¹ AKYİĞİT, s.142 ; KAYNAR, s.44 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.516

⁶² ÖZDOĞAN/OYMAK, s.516 ; AKYİĞİT, s.142,143 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.308

⁶³ AKYİĞİT, s.143 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.516

⁶⁴ AKYİĞİT, s.140 ; SAFAROV, s.68 ; EREN, Borçlar Özel, s.394

⁶⁵ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.204,205,206 ; Ürün kirasının konusunu oluşturan maddi mallar çoğunlukla doğal ürün getiren mallar olmakla birlikte bu nitelikte mallar sadece ürün veriyor olması sebebiyle ürün kirasına konu olmak zorunda değildir. (ÇINAR URAL, s.24)

VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

A) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri

1) Kira Konusu Bir Şey

Kira sözleşmesine konu olan şeyler, genellikle maddi niteliğe sahip mallardır.⁶⁶

Kira sözleşmesine konu bir şey, taşınır ya da taşınmaz olabilir.⁶⁷ Kiralanan taşınır niteliğindeki malların, parça ya da çeşit malı olması mümkündür. Taşınmaz kiralalarına konu olan taşınmazın, bütünleyici parçaları ve sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa eklentileri de kira sözleşmesinin kapsamında yer alır. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı, taşınmazları yani bina ve daire gibi yapıların kiralalanmasını içerir.⁶⁸ Bunun yanı sıra, haklar ya da ekonomik değerler de ürün kirası sözleşmesine konu olabilirler.⁶⁹ Ürün getiren bir şeyin, ürün getirme özelliğinden ayrı olarak kirallanması halinde bu durum adi kira hükümlerinin uygulanmasını gerektirir. Örneğin, bir otelin bina olarak kullanılmak için kiraya verilmesi halinde durum böyledir.⁷⁰ Dolayısıyla bu halde, kira konusu şey her ne kadar gelir getirme özelliğine sahip de olsa, eğer kiracıya bu şeyden yararlanma hakkı tanınmamışsa yani sadece kullanma hakkı tanınmışsa bu durumda ürün kirasından bahsedilemez.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kira sözleşmesine konu olan şeyin malikinin kiraya veren olması şart değildir.⁷¹ Kiraya veren, malik dışında bir kişi ise, bu durumda malik artık kiraya verenin haklarını kullanamaz. Örneğin, kiracıya ihtar çekerek onu mütemerrit duruma düşüremez.⁷²

Bir şeyin tamamının ya da sadece bir kısmının kira sözleşmesine konu edilmesi mümkündür. Örneğin, bir binanın bir duvarının reklam amaçlı kullanılmak üzere kiraya

⁶⁶ EREN, Borçlar Özel, s.315 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.374 ; KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılma Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti-Açıklama-Yorum), Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara 2017, s.66

⁶⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214 ; ARAL/AYRANCI, s.257 ; EREN, Borçlar Özel, s.315 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.374 ; DOĞAN, s.7 ; AKYİĞİT, s.68 ; KILIÇOĞLU, s.66

⁶⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.374 ; EREN, Borçlar Özel, s.315,316

⁶⁹ KILIÇOĞLU, s.67 ; ARAL/AYRANCI, s.257

⁷⁰ EREN, Borçlar Özel, s.316 ; ARAL/AYRANCI, s.257

⁷¹ ARAL/AYRANCI, s.257 ; AKYİĞİT, s.68 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.376 ; SAFAROV, s.10 ; KARABİDEK, Yasemin, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2011, <http://acikerisim.selcuk.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1720/294508.pdf?sequence=1>, (E.T:25.12.2017), s.7; Bunun nedenini, kira sözleşmesinin bir borçlandırıcı işlem olması olarak ifade eden görüş için bkz. EREN, Borçlar Özel, s.317 ; Aynı yönde bkz. KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.22

⁷² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.376 ; SAFAROV, s.10 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214 ; ARAL/AYRANCI, s.257

verilmesi⁷³ ya da bir dairenin odalarından yalnızca birinin kiralanması hallerinde durum böyledir. Kısmi kiralama uygulamasına sadece konu değil, zaman yönünden de rastlanır.⁷⁴ Örneğin, bir yerin ayda sadece bir hafta kullanılmak üzere kiralanması da mümkündür. Bu devre kira olarak nitelendirilir. Böylece devre mülk hakkı da kira sözleşmesine konu olabilir.⁷⁵

2) Bir Şeyin Kullanılmasının Devri

Kira sözleşmesinin yapılması ile kiraya veren, kira sözleşmesine konu olan şeyin kullanma hakkını kiracıya devretme borcu altına girer. Bu kullanma hakkı aynı bir hak olmayıp, şahsi bir hak niteliği taşır. Kiralanan şeyin teslimi ile birlikte kiracı fer'i zilyet olur.⁷⁶ Ancak kiracıya bırakılan kiralananı kullanma hakkı, kira süresi ile sınırlıdır. Bu sürenin dolmasıyla beraber kiracı da, kiralananı, kiraya verene iade etme yükümlülüğündedir.⁷⁷

Kiralananın kullanımı ile beraber ayrıca ondan yararlanma hakkının da devredildiği durumlarda ürün kirası sözleşmesinin söz konusu olacağından daha önce bahsetmiştik.

Kira sözleşmesi belirli süreli ya da belirsiz süreli olarak yapılabilir. Zira ebedi olarak kira sözleşmesi yapmak mümkün değildir. Belirli süreli kira sözleşmesi yapılması halinde belirlenen sürenin geçmesiyle, belirsiz süreli kira sözleşmesinde de fesih yoluyla sözleşme sona erdirilebilir. Yine doktrinde bozucu şarta bağlı olarak yapılan kira sözleşmelerinin süreli sözleşme olarak değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmektedir.⁷⁸

B) Kira Bedeli

Kira bedeli, kira sözleşmesinin asli unsurlarından birini oluşturur.⁷⁹ Kira sözleşmesi niteliği itibarıyla ivazlı bir sözleşmedir. Kira bedeli, kiracının, kiralananı kullanmasının karşılığında, kiraya verene ödemekle yükümlü olduğu bir karşı edimdir.⁸⁰ Kira bedeli, yabancı bir para üzerinden de kararlaştırılabilir. Yargıtay'a göre, kira bedelinin yalnızca para olarak belirlenmesi şart değildir. Kira bedeli bir hizmet karşılığı olarak da

⁷³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214 ; EREN, Borçlar Özel, s.316,317

⁷⁴ AYDIN, s.10 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214

⁷⁵ ARAL/AYRANCI, s.257,258 ; EREN, Borçlar Özel, s.317

⁷⁶ EREN, Borçlar Özel, s.318 ; ARAL/AYRANCI, s.258

⁷⁷ DOĞAN, s.7 ; ARAL/AYRANCI, s.258

⁷⁸ AYDIN, s.9,10 ; EREN, Borçlar Özel, s.318,319

⁷⁹ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.24 ; EREN, Borçlar Özel, s.320

⁸⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.214 ; DOĞAN, s.8 ; AYDIN, s.10 ; EREN, Borçlar Özel, s.320 ; KAYNAR, s.7 ; ARAL/AYRANCI, s.258 ; SAFAROV, s.11

belirlenebilir.⁸¹ Nitekim Yargıtay bir kararında ‘‘Kira bedeli para olabileceği gibi hizmet karşılığı olarak da kararlaştırılabilir.’’ ifadelerine yer vermiştir.⁸² Ancak kira bedelinin para dışında bir hizmet edimi ile ödenmesi halinde, kira sözleşmesi değil, karma bir sözleşmenin bulunduğunu kabul eden görüş doktrinde hakimdir.⁸³ Kira bedelinin örneğin altın⁸⁴ olarak belirlenmesi de mümkündür.⁸⁵

Kira sözleşmesinde, kira bedelini taraflar sözleşme serbestisi kuralı gereği serbestçe kararlaştırabilirler.⁸⁶ Ancak aşırı yararlanma (gabin) ve irade bozukluğu halleri saklıdır.⁸⁷

Kira sözleşmesinin geçerli olarak meydana gelebilmesi için, sözleşmenin esaslı unsurunu oluşturan kira bedelinin, belirli ya da objektif olarak belirlenebilir nitelikte olması şarttır.⁸⁸ Aksi halde geçerli bir sözleşmenin varlığından bahsedilemez.⁸⁹

Burada kira bedeli unsuruna kısa bir açıklama ile yer verilmiştir. Çalışmamızın esas konusunu oluşturan kira bedeli kavramı, ileriki bölümlerde kapsamlı olarak ayrı alt başlıklar halinde incelenmiştir.

C) Tarafların Anlaşması

Sözleşmeler genellikle iki tarafın karşılıklı iradesi ile meydana gelir. Tek taraflı beyanla da bir sözleşme meydana getirilebilir. Örneğin alım veya ön alım hakkında durum böyledir. Ancak bu tür sözleşmelerde karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklaması bulunmaz. Oysa kira sözleşmesi genellikle iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamaları ile kurulur. Bu yüzden ‘‘anlaşmaya⁹⁰’’ dayanan bir sözleşme olarak ifade

⁸¹ KILIÇOĞLU, s.67 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.381 ; ARAL/AYRANCI, s.258 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.215 ; EREN, Borçlar Özel, s.320 ; KAYNAR, s.7 ; AKYİĞİT, s.69 ; SAFAROV, s.11,12 ; GÜMÜŞ, s.234

⁸² Yarg. 6. HD. 25.01.2016 T, 2015/8528 E, 2016/296 K. (KILIÇOĞLU, s.67,68)

⁸³ Bkz. ARAL/AYRANCI, s.259 ; Bu konuyu kapıcılık sözleşmesi üzerinden örnekleyerek açıklayan EREN, Borçlar Özel, s.320 ; Kira sözleşmesinde bedelin altın olarak kararlaştırıldığı hallerde de karma sözleşmenin bulunduğunu ifade eden görüş için bkz. DOĞAN, s.8,9 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.24 ; KARABİDEK, s.8 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.215 ; AYDIN, s.12

⁸⁴ Yarg HGK. 15.04.1988, 6-267/274 (GÜMÜŞ, s.234, dp.1077)

⁸⁵ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.215 ; GÜMÜŞ, s.234 ; AYDIN, s.12 ; SAFAROV, S.11 ; ARAL/AYRANCI, s.258 ; KAYNAR, s.7

⁸⁶ ARAL/AYRANCI, s.260 ; AYDIN, s.10 ; EREN, Borçlar Özel, s.320 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.381,382 ; SAFAROV, s.11 ; KARABİDEK, s.8 ; DOĞAN, s.8

⁸⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.381 ; ARAL/AYRANCI, s.260 ; EREN, Borçlar Özel, s.320

⁸⁸ EREN, Borçlar Özel, s.320,321 ; GÜMÜŞ, s.234 ; AYDIN, s.13 ; KARABİDEK, s.8 ; KIRMIZI, s.36

⁸⁹ KARABİDEK, s.8 ; EREN, Borçlar Özel, s.321

⁹⁰ Anlaşma diğer bir deyişle uygunluk kavramı, yalnızca sözleşmelerin kurulmasında söz konusu olur. Tek taraflı hukuki işlemler ile özellikle bireysel irade açıklamalarında söz konusu olmaz. Bunun nedeni ise, uygunluk bir tek irade açıklamasında değil, karşılıklı iki ya da daha çok irade açıklamaları arasında aranmaktadır. (Bkz. EREN, s.244, dp.6)

edilir. (Konsensualvertrag). Tarafların kira sözleşmesinin objektif esaslı noktaları⁹¹ üzerinde anlaşması yeterli olup, ayrıca ikinci derecedeki noktalarda⁹² anlaşma sağlamış olmaları şart değildir.⁹³

Kira sözleşmesinin taraflarını kiraya veren ve kiracı oluşturur.⁹⁴ TBK düzenlemesinde, eBK'dan farklı olarak "kiralayan" ifadesi yerine "kiraya veren" ifadesi kullanılmıştır.⁹⁵ Kanun koyucunun "kiraya veren" ifadesini kullanmasının daha isabetli olduğu belirtilmektedir.⁹⁶

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, tarafların, kira konusu malın belli bir ücret karşılığında kullanılması konusunda anlaşmış olmaları gerekir.⁹⁷ Bu anlaşmanın yapılması ile kira sözleşmesi de kurulmuş olur.⁹⁸ Kira sözleşmesi rızai sözleşmelerden olduğu için kira konusunun kiracıya teslimi şart olmadığı gibi⁹⁹, kiracının da henüz kira bedelini, kiraya verene ödememiş olması kira sözleşmesinin kurulmasına engel değildir.¹⁰⁰ Ayrıca kira sözleşmesinin yapılmasında, kiraya verenin malik olması şart değildir.¹⁰¹ Dolayısıyla kira sözleşmesinin meydana gelmesi için, tarafların sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşması yani karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunmaları gerekir.¹⁰²

Tarafların kira sözleşmesi yapma konusunda anlaşmaları, tarafların ehliyeti¹⁰³, temsil, sözleşmenin kurulması ve şekil gibi unsurlarda TBK ve TMK düzenlemelerinin genel hükümleri uygulanır.¹⁰⁴

⁹¹ Kira sözleşmesinin objektif esaslı noktaları yani kanununun aradığı asgari hususlar yine kira sözleşmesi bakımından, kiracı açısından kira bedelini, kiraya veren açısından kiralanan şeyi "teslim" ve kira süresi boyunca "bulundurma" borcunu ifade eder. (Bkz. ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK. m.299-326), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Bası, İstanbul 2016, s.91 ; Aynı yönde bkz. EREN, Borçlar Özel, s.322)

⁹² Sözleşmede ikinci derecedeki noktalar, öncelikle tarafların müzakeresi ile şayet anlaşma sağlanamadığı takdirde mahkemece tamamlanabilen noktalardır. (Bkz. ACAR, s.91)

⁹³ ACAR, s.90,91 ; Bir kira sözleşmesinde, tarafların, kira bedelini aralarında anlaşma ile belirlemesi beklenir ancak bu konuda bir uyuşmazlık doğduğunda mahkeme tarafından belirleme yapılması da mümkündür. (AKYİĞİT, s.69)

⁹⁴ AKYİĞİT, s.70 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.20,23 ; GÜMÜŞ, s.234,235

⁹⁵ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.20 ; AKYİĞİT, s.70 ; GÜMÜŞ, s.234

⁹⁶ AKYİĞİT, s.70 ; Aynı yönde bkz. ÖZDOĞAN/OYMAK, s.20

⁹⁷ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.209 ; ARAL/AYRANCI, s.257 ; KARABİDEK, s.9 ; KAYNAR, s.5

⁹⁸ KAYNAR, s.5,6 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.209

⁹⁹ ARAL/AYRANCI, s.257 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.209 ; DOĞAN, s.10 ; SAFAROV, s.12

¹⁰⁰ KARABİDEK, s.9 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.209 ; AYDIN, s.14

¹⁰¹ DOĞAN, s.10 ; KARABİDEK, s.9 ; ÇINAR URAL, s.23

¹⁰² EREN, Borçlar Özel, s.321,322 ; SAFAROV, s.12

¹⁰³ Tam fiil ehliyetine sahip olan taraflar, kira sözleşmesi yapabilirler. Sınırlı ehliyetsizler ancak yasal temsilcilerinin rızası (onay veya izin) ile kira sözleşmesi yapabilirler. Ancak vasinin TMK.m.462/b.6'da belirtildiği üzere, bir yıl ya da daha uzun süreli ürün ve üç yıl ya da daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapılabilmesi için ayrıca vesayet makamının da iznini alması gerekir. Buna karşılık tam ehliyetsizler kira sözleşmesini tek başlarına yapamazlar. Bunlar adına yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabilirler. (Bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 322 ; AYDIN, s.14,15 ; SAFAROV, s.13)

¹⁰⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.383 ; AYDIN, s.14 ; SAFAROV, s.13

Eşlerden biri diğerinin onayını almaksızın tek başına evlilik birliği adına kira sözleşmesi yapamaz. Yani böyle bir sözleşmeyi eşler, ancak birlikte yapabilirler veya sözleşme yapacak olan eşe diğer eşin özel yetki vermesi, rıza göstermesi gerekir.¹⁰⁵ Kira sözleşmesinin konusunu paylı mülkiyet oluşturuyorsa, paydaşların paylı şeyi kiraya verebilmeleri ancak sayı ve pay olarak çoğunlukta olmalarına bağlıdır. Fakat kira sözleşmesinin konusunu elbirliği mülkiyetine sahip bir şey oluşturuyorsa bunun kiraya verilebilmesi ancak ortakların oybirliği ile karar almalarına bağlıdır.¹⁰⁶

Kira sözleşmesinin geçerliliği kural olarak bir şekil şartına bağlı değildir. Ancak taraflar kira sözleşmesinde şekil şartı belirleyebilirler. Bu durumda belirlenen şekle uyulması gerekir, aksi halde sözleşme geçersiz olur.¹⁰⁷ Bazen de kanun da bazı kira sözleşmelerinin geçerliliği istisnaen de olsa şekil şartına tabi tutulmuştur.¹⁰⁸ Bunlarda da belirlenen şekle uyulmadan yapılacak sözleşme geçersiz olur.

VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ

Kiralananın kullanılması, kira sözleşmesiyle birlikte, belirli bir süre için kiracıya bırakılır. Bir kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların kira süresini belirlemeleri zorunlu değildir.¹⁰⁹ Bu konu TBK. m.300’de düzenlenmiştir.

TBK. m.300’e göre; ‘*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.’

Madde düzenlemesinden görüleceği üzere, kira sözleşmesinin belirli ya da belirli olmayan bir süre için yapılması mümkündür.¹¹⁰ Taraflarca kararlaştırılan sürenin dolmasıyla, herhangi bir bildirime gerek kalmaksızın sona eren kira sözleşmesi, belirli

¹⁰⁵ EREN, Borçlar Özel, s.322 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.384 ; Ayrıca bkz. ‘‘Aile Konutu’’ başlığını taşıyan TMK. m.194

¹⁰⁶ EREN, Borçlar Özel, s.322 ; ÇINAR URAL, s.57,59

¹⁰⁷ ARAL/AYRANCI, s.257 ; KAYNAR, s.6 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.383 ; AYDIN, s.15,16 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.209 ; DOĞAN, s.10 ; KIRMIZI, s.30 ; EREN, Borçlar Özel, s.323

¹⁰⁸ Şekle tabi tutulan bazı kira sözleşmeleri için bkz. ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.210 ; EREN, Borçlar Özel, s.324

¹⁰⁹ ARAL/AYRANCI, s.264 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.384

¹¹⁰ KILIÇOĞLU, s.77 ; ARAL/AYRANCI, s.264 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.40

sürelî kira sözleşmesi olarak adlandırılır.¹¹¹ Taraflarca kira sözleşmesinin süresi açık veya örtülü biçimde belirlenebilir.¹¹² Belirli süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, olağanüstü fesih ya da ikale¹¹³ sözleşmesi ile olur.¹¹⁴

Belirli süreli kira sözleşmesinin dışında kalan diğer kira sözleşmeleri ise belirsiz süreli olarak yapılmış kabul edilir. Buna göre, kira sözleşmesinde, tarafların süre konusunda sessiz kalmaları ya da sözleşmeyi belirsiz süreli olarak kurduklarını açıkça belirtmeleri hallerinde belirsiz süreli bir kira sözleşmesinin varlığından söz edilir.¹¹⁵ Belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, fesih bildirimi (TBK.m.328), olağanüstü fesih (TBK.m.330) ya da ikale sözleşmesi yoluyla mümkün olabilir.¹¹⁶

Konut ve çatılı işyeri ile ilgili kira sözleşmesinin de belirli ya da belirsiz süreli olarak kurulabilmesi mümkündür.¹¹⁷ TBK. m. 347'e göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerde kira sözleşmesinin bitiminden en az on beş gün önceden bildirimde bulunmaması halinde, sözleşme aynı koşullarla uzatılmış sayılır. Kiraya veren bakımından ise böyle bir hak tanınmamıştır. Kiraya veren ancak on yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sonlandırabilir.¹¹⁸ Buna karşılık belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeye son verebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği hallerde, kiraya veren ya da kiracı sözleşmeye son verebilir.

Ancak, 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı RG.'de yayımlanan 12.01.2011 tarih ve 6101 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi hükmüne göre; *'Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri*

¹¹¹ ÇINAR URAL, s.39 ; KILIÇOĞLU, s.77 ; Aynı yönde, ARAL/AYRANCI, s.264

¹¹² ARAL/AYRANCI, s.264 ; Ancak Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre kiraya verilecek olan taşınır ve taşınmaz malların kira süresinin açıkça belirlenmesi gerekir. Zira bu kanuna göre kiraya verilecek olan taşınır ya da taşınmaz malların kira süresi on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür. KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.41 ; ÇINAR URAL, s.39

¹¹³ İ kale; sözleşmenin taraflarının uygun irade beyanları ile anlaşmak suretiyle sona erdirmedir. Yani ortadan kaldırmadır. (KILIÇOĞLU, s.80)

¹¹⁴ ARAL/AYRANCI, s.265 ; EREN, Borçlar Özel, s.383

¹¹⁵ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.41 ; ARAL/AYRANCI, s.266 ; KILIÇOĞLU, s.77

¹¹⁶ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.41 ; ARAL/AYRANCI, s.266 ; Aynı yönde KILIÇOĞLU, s.80

¹¹⁷ ARAL/AYRANCI, s.266 ; EREN, Borçlar Özel, s.410,412

¹¹⁸ ÇINAR URAL, s.41 ; ARAL/AYRANCI, s.266

kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır. '' düzenlemesi getirilmiştir.



§ 2. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI

I. KİRAYA VERENİN BORÇLARI

A) Kiralanana Teslim Borcu

Kiraya verenin teslim borcu TBK. m.301’de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Ayrıca, maddenin ikinci cümlesinde, bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği belirtilerek, diğer kira sözleşmeleri bakımından ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla yine bu hükme aykırı olarak düzenleme yapılamayacağına yer verilmiştir.

TBK.m.301 hükmü, konut ve çatılı işyeri kiralari yönünden mutlak emredici bir düzenlemedir.¹¹⁹ Kiralananın sözleşmeyle amaçlanan kullanıma elverişli olmayan bir halde teslim edilmesi ya da sözleşme devam ettiği sırada bu niteliğini kaybetmesi durumunda, sözleşmede aksi kararlaştırılmış olsa bile, bu hüküm geçersiz olduğu için, kiracı sözleşmeyi feshederek sona erdirebilir.¹²⁰ Kiracı aleyhine değiştirme yasağının yaptırımı butlandır.¹²¹

Teslim borcunun sözleşmede belirlenen tarihte yerine getirilmesi gerekir. Ancak kural olarak, aksi öngörülmedikçe, kiraya veren teslim borcunu kiracıdan önce yerine getirir. Sözleşme ile teslim zamanının belirlenmediği durumlarda ise, teslim borcu ile kira bedeli alacağına ilişkin borcun aynı anda doğduğu kabul edilir.¹²²

Zilyetliğin devri ile teslim gerçekleşmiş olur. Zilyetlik de, şeyin fiilen teslimi ya da şey üzerinde hakimiyet sağlayan araçların teslim edilmesi ile söz konusu olabilir.¹²³ Konut kiralalarında teslimden bahsedilebilmesi için anahtarın kiracıya verilmesi gerekir.¹²⁴

¹¹⁹ EREN, Borçlar Özel, s.324 ; Aynı yönde AKÇAAL/UYUMAZ, s.300,301 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.507

¹²⁰ AKÇAAL/UYUMAZ, s.301 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.507

¹²¹ EREN, Borçlar Özel, s.325 ; Ancak bu hususa madde metninde yer verilmiş olsaydı tereddüte mahal verilmemiş olunurdu. (bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.507)

¹²² ARAL/AYRANCI, s.271 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.395 ; EREN, Borçlar Özel, s.325

¹²³ ARAL/AYRANCI, s.271 ; Dolayısıyla, kiralanan şeyin fiilen teslimi yeterli olup, şekli teslim gerek olmadığı yönünde, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.255

¹²⁴ KILIÇOĞLU, s.81 ; Zira kiralanan yerin anahtarının tesliminin, TMK. m.977’e de atıfla, fiilen teslim gibi olduğu ifade edilmiştir. Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.255

B) Kiraya Verenin Kiracının Güvenliğini Sağlama Borcu

Bu borç, aslında kiraya verenin, kiralananı kullanmaya elverişli olarak kiracıya teslim etme ve kira süresi boyunca da bu durumda bulundurma borcundan doğmaktadır. Burada kiraya verenin, kiracı ve onunla birlikte kiralanan da yaşamakta olan bireyleri fizik, psişik ve moral sağlıklarının tehlikeye girmesine neden olacak durumlardan uzak olacak şekilde kiralananı teslim etmesi ve kira süresince de gerekli bakım ve onarımların yapılmasını sağlayarak güvenli bir şekilde bulundurması gerekir.¹²⁵

C) Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu

Kiraya verenin bu yükümlülüğü TBK.m.302’de düzenlenmiştir. Buna göre; *“Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.”*

Böylece, emlak vergisi,¹²⁶ deprem, yangın vb. risklere karşı yapılan sigortalara ilişkin sigorta primleri de kural olarak kiraya veren tarafından ödenir. Buna karşılık temizlemeyi içeren çevre vergisi ödeme borcu kiracıya aittir.¹²⁷ Ancak, TBK. m.302 hükmünün emredici nitelikte olmadığı belirtilmektedir.¹²⁸

D) Yan Giderlere Katlanma Borcu

Kiraya verenin bu borcu TBK. m.303’de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; *“Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.”*

Bu hüküm incelenirken TBK. m.317 ve TBK. m.341 hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi gerekir. TBK. m.317 göz önüne alındığında kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderler, kiralananın olağan kullanımı için gerekli “temizlik ve bakım

¹²⁵ EREN, Borçlar Özel, s.327 ; Kiraya verenin, kiralananın sadece maddi değil aynı zamanda manevi nitelikleriyle ilgili olarak da yükümlülüğünün bulunduğunu örnekler ve Yargıtay kararı ile açıklayan benzer yönde görüş için bkz. SAFAROV, s.18 ve dp.49

¹²⁶ DOĞAN, s.16 ; EREN, Borçlar Özel, s.328 ; ARAL/AYRANCI, s.290 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.277

¹²⁷ EREN, Borçlar Özel, s.328 ; 3914 sayılı kanunla 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’na eklenen mükerrer 44. Maddenin 2. Fıkrasına göre, “Çevre temizlik vergisinin mükellefi, her ne şekilde olursa olsun binaları kullananlardır. Boş binalarda bu verginin mükellefi, bunların maliki ve malik gibi tasarruf edenlerdir.”(ARAL/AYRANCI, s.290) ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.278

¹²⁸ AKÇAAL/UYUMAZ, s.301 ; EREN, Borçlar Özel, s.328 ; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Prof. Dr. Turgut Önen’e Armağan), C.I, S.2, Ekim 2016, s.445,446

giderleri’’ dışında kalan giderleridir.¹²⁹ Bu durumda kiralananın olağan kullanımı için gerekli olan temizlik ve bakım giderleri kiracı tarafından ödenir. TBK. m.341’e göre de, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralanın ile ilgili ‘‘kullanma giderleri’’ aksi öngörülmemişse kiracıya ait olur. Ancak, kiralananın sözleşmenin amacına uygun olarak kullanılabilmesi için yapılması zorunlu olan onarımlar kiraya verene ait olur. Bunlar özellikle kiralananda yapılan büyük ve önemli nitelikteki onarımlara ilişkin giderlerdir.¹³⁰

E) Kiraya Verenın Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu

Kanunkoyucu bu konuyu TBK’nın 304 ile 308. maddeleri arasında düzenlemiştir. Bu konuya kanunda temelde iki ayırım altında yer verilmiştir. TBK. m.304’de kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk, TBK. m.305’de kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluk, yine TBK. m.305 kapsamında TBK. m.306’da ayıbın giderilmesini isteme ve fesih, TBK. m.307’de kira bedelinin indirilmesi, TBK. m.308’de zararın giderimi olarak düzenlemelere yer verilmiştir.

TBK. m.304/1’e göre, kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi halinde kiracı, borçlunun temerrüdüne ya da kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir. TBK. m.304/2’e göre ise, kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslim edilmesi halinde ise kiracı, kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.

Görüldüğü gibi, kanunda önemli ayıp-önemli olmayan ayıp kavramlarına yer verilmiştir.¹³¹ Ancak bu kavramların nasıl anlaşılması gerektiği konusunda bir düzenleme yapılmamıştır.¹³² Ayıp, kira konusu şeyde kiraya veren tarafından bildirilen ya da dürüstlük kuralına göre o şeyde bulunması gerekli olan (beklenen) niteliklerdeki eksiklik olarak tanımlanmıştır.¹³³

Kiraya verenin ayıptan sorumlu olabilmesi için gerekli şartlar şunlardır; öncelikle bir ayıbın varlığı gerekir. Kiracının ayıba kendi kusuru ile sebep olmaması gerekir.

¹²⁹ AKÇAAL/UYUMAZ, s.301 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.507

¹³⁰ DOĞAN, Değerlendirme, s.507,508 ; EREN, Borçlar Özel, s.328 ; Binanın çatısının onarımı, dış cephe sıva, bahçe düzenlemesi gibi haller bu hüküm kapsamında değerlendirilebilir. (ARAL/AYRANCI, s.290)

¹³¹ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.57 ; AKÇAAL/UYUMAZ, s.302 ; ARAL/AYRANCI, s.276

¹³² AKÇAAL/UYUMAZ, s.302, dp.12 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.57

¹³³ KILIÇOĞLU, s.105 ; EREN, Borçlar Özel, s.329 ; Ayıp, ‘‘maddi ayıp’’ – ‘‘maddi olmayan ayıp’’, ‘‘hukuki ayıp’’ veya ‘‘ekonomik ayıp’’, bir başka açıdan da, ‘‘başlangıçtaki ayıp’’ – ‘‘sonraki ayıp’’ şeklinde de ortaya çıkabilir.(Daha fazla bilgi ve örnek için bkz. EREN, Borçlar Özel, s.329,330) ; Kira sözleşmesinde ayıp, kiralananın kira sözleşmesi ile öngörülen kullanım amacına uygun niteliklerden yoksun bulunması olarak da ifade edilmiştir. Bkz. ARAL/AYRANCI, s.273

Kiracının ayıptan doğan haklarından feragat etmemiş olması gerekir ve son olarak da tarafların aralarında sorumsuzluk anlaşması yapmamış olması gerekir.¹³⁴

Kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiracının kiraya verene karşı kullanabileceği haklara TBK. m.305 vd. maddelerinde yer verilmiştir. Buna göre, kiralananın ayıplı olması durumunda kiracı, kiraya verene karşı dört çeşit hakka sahiptir. Bunlar, ayıbın giderilmesini veya kira bedelinden indirim yapılmasını ya da kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme veya sözleşmeyi fesih etme hakları olarak ifade edilmiştir. Ayrıca kiraya veren kusurlu ise, kiracı, uğramış olduğu zararın tazmin edilmesini isteme hakkına da sahip bulunmaktadır. Böylece ilk dört hak seçimlik hak niteliğinde olduğundan kiracının bunlardan herhangi birini kullanması mümkündür. Bu haklar aynı zamanda yenilik doğuran haklar olarak da belirtilmiştir.¹³⁵

F) Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk

Burada ilk olarak zapttan sorumluluğa yer verilmiştir. TBK. m.309'a göre, üçüncü bir kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayacak nitelikte bir hak ileri sürmesi halinde kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğramış olduğu her türlü zararı gidermekle yükümlü tutulmuştur.

TBK.m.309 hükmü, nispi emredici bir etkiye sahiptir. Dolayısıyla kiracı aleyhine değiştirilemez.¹³⁶ Her türlü kira sözleşmesinde de uygulama alanı bulabilir.¹³⁷

Kanunda ikinci olarak, üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması düzenlenmiştir. TBK. m.310'a göre, sözleşme kurulduktan sonra, kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Ancak kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı tutulmuştur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 20/1. maddesine göre; idare lehine tescil yapıldıktan sonra, kiracı, kiralananı çıkartılır.¹³⁸

¹³⁴ EREN, Borçlar Özel, s.329-332 ; KILIÇOĞLU, s.105

¹³⁵ EREN, Borçlar Özel, s.334,335 ; Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. KILIÇOĞLU, s.105-138 ; ARAL/AYRANCI, s.272-285

¹³⁶ Aynı yönde KILIÇOĞLU, s.138 ; EREN, Borçlar Özel, s.342

¹³⁷ EREN, Borçlar Özel, s.342 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.426

¹³⁸ Burada TBK. m.136 kapsamında borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkansızlık durumu mevcut olduğu için kiracı kiraya verenden tazminat talep edemez. Fakat kiraya veren, kiralananın yakın bir zamanda kamulaştırılacağını bilmesine rağmen, bunu gizlemişse, tazminat ödemek durumunda kalır. ARAL/AYRANCI, s.288,289

Burada aslında yasal temlik durumu söz konusudur. Devirle birlikte yeni malik artık sözleşmenin tarafı durumuna geldiği için, kiralananın kullanımını kiracıya bırakmakla yükümlü bulunmaktadır. Ancak bu yükümlülüğü, önceki malik ile aynı kapsamda ve özellikle aynı kira bedeli üzerinden olacaktır.¹³⁹

TBK. m.311'de ise, sözleşme kurulduktan sonra üçüncü bir kişi, kiralananın üzerinde kiracının hakkını etkileyen nitelikte bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesi ile ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.

Dolayısıyla kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, kiralanan üzerinde intifa, oturma ya da üst hakkı kazananların da kira sözleşmesinin tarafı olacakları ve sözleşmenin devam edeceği kabul edilmiştir.¹⁴⁰

TBK. m.312 düzenlemesi gereği olarak da, taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu sicile şerh edilmesi kararlaştırılabilir.

Ancak TBK'da taraflarca yapılacak şerh anlaşması için özel bir geçerlilik şekli belirlenmemiştir.¹⁴¹ Yine kira sözleşmesinin şerhi için kanunda belli bir süre belirtilmediğinden, şerhin etkisinin sona ereceği zamana dek, tapuda şerh işleminin yapılması mümkündür. Bu sürenin de kural olarak kira sözleşmesinin süresi kadar olduğu kabul edilir.¹⁴²

II. KİRACININ BORÇLARI

A) Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kira bedelini ödeme borcuna TBK. m.313'de yer verilmiştir. Bu maddeye göre; *“Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.”* eBK düzenlemesinde böyle bir hüküm bulunmamaktaydı.¹⁴³ Kira bedelini ödeme borcu, kiracının asli edim borcudur. Kiraya

¹³⁹ ERTUĞRUL, Meltem, Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi (Hakemli), S. 2014/4, www.ankarabarsu.org.tr/site/ankarabarsu/tekmakale/2014-4/16.pdf, (E.T: 29.12.2017), s.555 ; Ancak kiralananın mülkiyetinin miras yani külli halefiyet yoluyla geçmesi durumunda bu hükmün uygulanamayacağı yönünde ARAL/AYRANCI, s.287

¹⁴⁰ DOĞAN, s.16 ; Geçit hakkının bu hükmün kapsamına girmeyeceği yönünde bkz. ARAL/AYRANCI, s.289

¹⁴¹ Buna karşılık Tapu Sicil Tüzüğü'nün 47. maddesinin ç bendindeki düzenleme gereği taşınmaz kiralalarında tapuya şerhin yapılması için yazılı bir şerh anlaşmasının tapu memuruna ibraz edilmesi gereklidir. Bkz. ERTUĞRUL, s.569

¹⁴² ERTUĞRUL, s.570 ; EREN, Borçlar Özel, s.348

¹⁴³ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.97 ; KILIÇOĞLU, s.147

verenin, kira sözleşmesi yapmakta amacının gelir elde etmek olduğu açıktır. İşte bu gelir “kira bedeli” olarak somutlaşır.¹⁴⁴

Kira sözleşmesinde, kira bedeli, para olarak ödenir.¹⁴⁵ Bu para, ülke parası yahut yabancı para olabilir.¹⁴⁶ Paranın dışında bir kira bedelinin belirlenmesi halinde ise karma sözleşmeden bahsedilir.¹⁴⁷

1) Ödeme Yeri

Kira bedelini ödeme borcu götürülecek borç¹⁴⁸ olduğundan, kural olarak kiraya verenin yerleşim yerinde veya işyerinde ödenmesi gerekir.¹⁴⁹ Fakat tarafların sözleşmeye aksine hüküm koymaları mümkündür. Kira parası, doğrudan kiraya verene ödenebileceği gibi onun yetkili kıldığı bir kişiye de ödenebilir. Zira kira bedelinin, kiraya verenin banka hesabına yatırılarak ödenmesi halinde durum böyledir. Kiracının, kira bedelini, kiraya verenin yerleşim yerinde ya da işyerinde ödemeli olarak posta havalesi veya çekiyile ödemesi de mümkündür. Posta havalesi yoluyla yapılan ödemede kira borcu, paranın, kiraya verene yerleşim yerinde ya da işyerinde ödendiği tarihte yerine getirilmiş sayılır. Yine banka havalesi yoluyla yapılan ödemede de kira borcu, paranın, kiraya verenin banka hesabına geçtiği tarihte ödenmiş sayılır.¹⁵⁰

¹⁴⁴ EREN, Borçlar Özel, s.350 ; KILIÇOĞLU, s.146,147 ; ACAR, s.330,332 ; ARAL/AYRANCI, s.296 ; DOĞAN, s.16

¹⁴⁵ DOĞAN, s.17 ; ARAL/AYRANCI, s.297 ; EREN, Borçlar Özel, s.350

¹⁴⁶ EREN, Borçlar Özel, s.350 ; Kiraya veren tarafından kabul edilmediği sürece, ticari senetle (bono, ya da çek gibi) ödeme yapılamayacağı yönünde bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.289

¹⁴⁷ ARAL/AYRANCI, s.297 ; EREN, Borçlar Özel, s.350,351

¹⁴⁸ Götürülecek borçlarda, alacaklı avantajlı konumda yer alır. Borçlunun durumu ise kötüdür. Özellikle götürülecek borç sayılan para borcunda, borçlunun götürülecek edimi bizzat elden değil de, posta veya banka aracılığıyla yollaması halinde, bu durumda yollama giderleri ile gecikme ve kaybolma risklerini borçlu üstlenmiş olur. Yani para, alacaklının hakimiyet alanına girinceye kadar, paranın kaybolması ve gecikmesi riskini borçlu üstlenir. Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt (Prof. Dr. Rona SEROZAN), İfa – İfa Engelleri – Haksız Zenginleşme, 7. Bası, İstanbul 2016, s.44,45

¹⁴⁹ EREN, Borçlar Özel, s.352 ; ARAL/AYRANCI, s.297

¹⁵⁰ EREN, Borçlar Özel, s.353 ; Ancak, anlaşma olmadıkça, posta ya da banka havalesi ile yapılan ödemenin geçerli bir ödeme olmayacağı yönünde DOĞAN, s.17

2) Ödeme Zamanı

Kira bedelinin ne zaman ödeneceğini taraflar kural olarak sözleşmede belirlerler. Ancak sözleşmede taraflarca bu yönde bir hüküm öngörülmemişse, kira bedelinin ödeme zamanı yerel adete göre belirlenir.¹⁵¹

TBK. m.314'e göre; *''Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. ''*

Buna göre, kira bedeli kural olarak aylık şeklinde ödenir. Taraflarca sözleşmede bir ödeme günü belirlenebilir. Fakat belirlenmemişse de kira bedeli en geç kira süresinin sonunda ödenmesi gerekir. Bu hüküm düzenleyici mahiyette olduğundan, taraflar kira sözleşmesinde kira bedelinin ayın başında ya da ortasında ödenmesini kararlaştırabilirler yahut yerel adete göre ödenmesini de belirleyebilirler.¹⁵²

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre ise, kira sözleşmesinde kira bedelinin her ay işlemeyen peşin olarak ödenmesinin kararlaştırılmış olması durumunda, ödemenin her ayın üçüncü gününün akşamına kadar yapılması gerektiği kabul edilmiştir.¹⁵³

268 sayılı Gelir Vergisi Tebliği'ne göre¹⁵⁴, 1 Kasım 2008 tarihinden itibaren, konut kiralardan aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenler ile kira geliri miktarına bakılmaksızın işyerlerinde kira geliri elde edenler, kira ve ödemeleri banka ya da PTT üzerinden tahsilat makbuzları ile belgelemek zorunluluğu getirilmiştir.¹⁵⁵

Kiracının kira bedelinin ödemede temerrüde düşmesi haline TBK. m.315'de yer verilmiştir. Buna göre, kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra muaccel olmuş kira bedelini ya da yan gideri ödeme borcunu yerine getirmediği takdirde, kiraya verene, kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu süre içinde de borcunu yerine getirmemesi halinde,

¹⁵¹ EREN, Borçlar Özel, s.353 ; Şayet bu hususta yerel bir adet bulunuyorsa TBK. m.314'ün uygulanma imkanı olmaz.(ACAR, s.350) ; Yerel adet (uygulama) bulunmuyorsa, kira süresi altı ay veya daha fazla süreli olan kiralarda bu sürenin sonunda, altı aydan az süreli olan kiralarda ise her ayın sonunda ödenmesi gerektiği yönünde bkz. ÖZKAN, Hasan, (Açıklamalı-İçtihatlı) Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, İstanbul Mart 2007, s.11

¹⁵² EREN, Borçlar Özel, s.353 ; Kira parasının ödendiğine ilişkin ispat yükü kiracıda, kira parasının miktarının ne olduğuna ilişkin ispat yükü ise kiraya verene aittir. Bkz. Yarg. 6. HD. 05.10.2010 T, 2010/5566 – 10348 sayılı kararı (KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.98 ve dp.200)

¹⁵³ Yarg. 6. HD. 05.04.2007 T, E. 1868/ K. 3965 sayılı karar (Bkz. ARAL/AYRANCI, s.297 ve dp.38) ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.290

¹⁵⁴ 29.07.2008 T, 26951 Sayılı RG.

¹⁵⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.479 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.109 ; ARAL/AYRANCI, s.298 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.287,288

sözleşmeyi feshedeceğini bildirme hakkı verilmiştir. Ancak kiracıya verilecek olan süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından ise en az otuz gün olmalıdır. Bu sürenin işlemeye başlaması ise, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen gün olarak belirlenmiştir.

TBK. m.315 hükmünün nispi emredici nitelikte olduğu ifade edilmiştir. Dolayısıyla kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir.¹⁵⁶ Kiracının temerrüdünden bahsedebilmek için kira bedelinin tamamının ya da bir kısmının ödenmemiş olması gerekir.¹⁵⁷

3) Kira Bedelinde Zamanaşımı

Kira bedelinin dönemsel edimler şeklinde ödeneceği kararlaştırılmışsa TBK. m.147/1'e göre beş yıllık zamanaşımı süresine tabidir. Buna karşılık, kira bedelinin bir defada yani defaten ödeneceği kararlaştırılmışsa bu durumda TBK. m.146 gereği on yıllık zamanaşımına tabidir.¹⁵⁸

B) Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

TBK. m.316/1'e göre, kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun bir şekilde özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlü tutulmuştur.

Bu düzenleme ile birlikte, kiracının kiralananın bulunduğu taşınmaz dışında yer alan komşulara da saygı gösterme yükümlülüğünün olduğu açıkça belirtilmiştir.¹⁵⁹ Kiracının kiralananı özenle kullanma borcu hem taşınır hem de taşınmaz kiralari bakımından söz konusu olurken, kiralanda oturanlar ile komşulara saygı gösterme yükümlülüğünün sadece taşınmaz kiralari bakımından uygulama alanı bulacağı ifade edilmektedir. Ayrıca bu hükmün mutlak emredici nitelikte olduğu kabul edilmiştir.¹⁶⁰

TBK. m.361/2'de ise, kiracının birinci fıkrada belirtilen yükümlülüğüne aykırı davranması halinde kiraya verenin başvurabileceği işlemlere yer verilmiştir. Bu durumla

¹⁵⁶ EREN, Borçlar Özel, s.354 ; Ayrıca madde düzenlemesinde, özellikle ikinci fıkra ifadesinden de anlaşılacağı üzere hükmün, konut ve çatılı işyeri kiralari ile diğer her türlü kira sözleşmelerinde uygulanabilir olduğu görülmektedir. (KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.119)

¹⁵⁷ Fakat kiracı, kira bedelinin, örneğin %90 - %95 gibi çok büyük bir kısmını ödemiş ancak önemsiz derecede az bir kısmını ödememişse, kiraya verenin bu durumda fesih hakkını kullanması halinde, fesih hakkını kötüye kullanmış kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. EREN, Borçlar Özel, s.354 ; Aynı yönde KILIÇOĞLU, s.176

¹⁵⁸ ACAR, s.335 ; ARAL/AYRANCI, s.297

¹⁵⁹ AKÇAAL/UYUMAZ, s.309 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.509 ; eBK'da "bina dahilinde" ifadesi yerine TBK düzenlemesinde "kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan" kişilerden söz edilmiştir. Ancak bu denli genişlemiş olan saygı gösterme yükümünü ağır bulanlar olmuş ve düzenleme doktrinde eleştirilmiştir. Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.445 ve dp.19

¹⁶⁰ EREN, Borçlar Özel, s.356 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.445

karşılaşan kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracıya en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesini aksi halde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak ihtar eder. Diğer kira ilişkileri bakımından ise, kiraya verenin, kiracıya önceden bir ihtar da bulunmasına gerek yoktur. Kiraya veren yapacağı yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, kiraya verenin, kiracıya otuz gün süre vererek ve yazılı ihtar da bulunarak sözleşmeyi feshedebileceğine ilişkin ikinci fıkra düzenlemesine TBK. m.316/3'de bir istisna niteliğinde hüküm getirildiği söylenebilir. TBK. M.316/3'e göre, konut ve çatılı işyeri kirasında kiracının kiralanan a kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin faydasız kalacağının anlaşılması ya da kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular açısından çekilmez hale gelmesi durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeyi derhal feshedebilme hakkına sahiptir.

Burada bahsedilen fesih, hukuki niteliği itibariyle olağanüstü fesihtir. Sözleşme, kiraya veren tarafından tek taraflı yazılı irade bildirim i ile feshedilir, hüküm ve sonuçları ise kiracının hakimiyet alanına ulaştığı anda doğar.¹⁶¹

C) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

Kiracının bu borcu TBK. m.317'de düzenlenmiştir. Buna göre, *“kiracı kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete de bakılır.”*

Burada bakım giderleri olarak bahsedilen giderler, kiralananın olağan şekilde kullanılmasına yarayan yani küçük, önemsiz sayılabilecek nitelikteki bakım giderleridir.¹⁶² Bunlar daha çok kullanmaya bağlı olarak, kirlenme veya yıpranma sonucu ortaya çıkan giderlerdir. Kiracı, bu nitelikteki giderleri ödemek yükümlülüğündedir. Ancak kiralananın olağan kullanımına ilişkin gerekli temizlik ve bakım giderlerinin kapsamının belirlenmesinde o yerdeki yerel adete de bakılması gerekir. Bu belirleme yapılırken kiralananın özelliği de göz önüne alınır.¹⁶³

¹⁶¹ EREN, Borçlar Özel, s.358 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.148 ; Ayrıca bkz. Yarg. 6.HD. 08.04.2010 T. 13568 E. 4160 K. (SAFAROV, s.55, dp.166)

¹⁶² EREN, Borçlar Özel, s.355 ; Örneğin, arızalanan bir ampulün değiştirilmesi, bozulan prizlerin onarımı gibi işler için bir ücret ödenmesi gerekiyorsa bu kiracı tarafından ödenir. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.455

¹⁶³ ERZURUMLUOĞLU, s.449 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.177

D) Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu

Bu konu TBK. m.318’de yer almaktadır. Buna maddeye göre, *“Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.”*

Görüldüğü üzere, bu düzenleme kiracının ayıpları kiraya verene bildirmekle yükümlü olduğunu ifade etmiştir. Dolayısıyla kiracı, ayıbı bildirme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda ortaya çıkacak olan zarardan sorumlu olur.¹⁶⁴

Kiracının kiraya verene bildirmek yükümlülüğünde olduğu ayıplar, kiraya verenin gidermek yükümlülüğünde olduğu ayıplardır. Kiracının gidermesi gereken ayıplar bakımından, kiraya verene bildirim yükümlülüğü bulunmamaktadır. Kiraya verenin bildiği ya da bilmesi gerektiği ayıplar bakımından da kiraya verene bildirimde bulunma yükümlülüğü yoktur. Ayrıca, kiracının kiraya verene bildirmek yükümlülüğünde olduğu ayıplar kiralananla beraber kiralananın bütünleyici parça ve eklentilerinde meydana gelebilecek ayıplardır. Yapılacak bildirimin geçerliliği için bir şekil şartı öngörülmemiştir.¹⁶⁵

Kiracının bildirmesi gereken ayıpları bildirmemesi ya da gecikerek bildirmesi durumunda bu yüzden oluşacak zarardan sorumlu olur.¹⁶⁶

E) Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Kiracının bu borcu TBK. m.319’da düzenlenmiştir. TBK. m.319/1’e göre; *“Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.”*

TBK. m. 319/2’ye göre; *“Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür.”*

Düzenlemede ayıbın nasıl olması gerektiği konusunda bir belirleme yapılmamıştır. Ancak kiralananın kullanılmasına engel oluşturan ve ona zarar veren her türlü ayıbın madde de yer verilen ayıp kavramı kapsamında değerlendirilebileceği ifade edilmektedir.

¹⁶⁴ ERZURUMLUOĞLU, s.450 ; Aynı yönde KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.178

¹⁶⁵ EREN, Borçlar Özel, s.359 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.179 ; AKYİĞİT, s.114

¹⁶⁶ EREN, Borçlar Özel, s.359,360 ; Aynı yönde AKYİĞİT, s.114

Kiracı, kiralananı, tüm zorunlu onarım çalışmalarının yapılmasına, kiralananın gezilip görülmesine, acil olup olmaması önem arz etmeksizin zorunlu olduğu ölçüde imkan ve izin vermek, buna katlanmak yükümlülüğündedir.¹⁶⁷

Ayrıca ikinci fıkra düzenlemesi gereği, kiracının kiralananın gezilip görülmesine izin verme yükümlülüğünden bahsedilebilmesi için bazı şartlar gerekir. Bunlar, bakım, satış veya sonraki kiralama için zorunlu olma halidir.¹⁶⁸

TBK. m.319/3'e göre; *“Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır.”* Burada kiracıyı korumak amacıyla, kiraya verenin, kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre içinde kiracıya bildirmesi ve bunlar yapılırken kiracının yararlarının da göz önüne alınması konusunda bir yükümlülüğe yer verilmiştir. Kiracı, haklı bir sebep bulunmaksızın borcunu yerine getirmekten kaçınırsa, kiraya veren mahkemeye başvurarak izin alabilir, uğramış olduğu zararın giderilmesi için dava da açabilir. Hatta bu durum kira sözleşmesinin feshi nedeni de olabilir.¹⁶⁹

TBK. m.319/4'e göre; *“Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.”* Buna göre, kiralanda yapılan onarım nedeniyle bir zarar meydana gelmişse, kiracı, gördüğü zararı kusurlu olan kiraya verenden isteyebilir. Yine kiralananın kullanım imkanı, yapılan onarım nedeniyle önemli bir şekilde azalmışsa kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteyebilir.¹⁷⁰

¹⁶⁷ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.182 ; EREN, Borçlar Özel, s.360

¹⁶⁸ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.182,183 ; Ancak yasada “gibi” veya “benzeri” gibi deyimlere yer verilmeyip yalnızca sayılan üç olguya yer verilmesi karşısında, sayımın sınırlayıcı olma ihtimali yüksek olsa da, yine de hükümde sayılanlarla benzer nitelik taşıyan durumların da kiralananın gezilip görülmesine ilişkin yükümlülüğe neden olması gerekir. Dolayısıyla sayımın sınırlayıcı olmadığı yönünde bkz. AKYİĞİT, s.115

¹⁶⁹ EREN, Borçlar Özel, s.361 ; ARAL/AYRANCI, s.295

¹⁷⁰ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.183 ; Ancak kiracının, kiralanda onarım yapılmasına ya da kiralananın gezilip görülmesine izin vermiş olması nedeniyle, onun bu haktan feragat ettiği sonucuna ulaşılamaz. Bkz. EREN, Borçlar Özel, s.361

§ 3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ SÖZLEŞMESİ

I. GENEL OLARAK

Konut ve çatılı işyeri kiralari, Türk Borçlar Kanununda ayrı bir ayırım altında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının kanunda ayrı bir ayırımda düzenlenmesinin nedeni, bu kapsamda yer alan hükümlerin sözleşmenin zayıf tarafını oluşturan kiracıyı koruyucu nitelik taşımasıdır.¹⁷¹

Ülkemizde özellikle 1950'li yıllardan başlayarak, nüfusun hızla artması ve köylerden kentlere göç nedeni ile şehirlerde konut ihtiyacı da beraberinde artmıştır.¹⁷² Böylelikle artan konut ve dolayısıyla işyeri ihtiyacı nedeniyle çoğunlukla ekonomik yönden zayıf olan veya ekonomik yönden zayıf olmasa da konut eksikliğinin bulunması karşısında pazarlık etme imkanı bulamayan ve sözleşmeleri kabul etmek zorunda kalan kiracının, kiraya verene karşı korunması gerektiği düşüncesi hakim olmuştur.¹⁷³

Artan konut ve işyeri ihtiyacı karşısında eBK hükümleri kiracıyı korumakta yetersiz kalmıştır. Bunun üzerine kiracıyı koruyucu hükümler içeren ayrı bir kanun çıkarılmıştır.¹⁷⁴ 6570 sayılı GKHK'da kiracılar lehine düzenlemeler getirilerek, onları kiraya veren karşısında koruyucu nitelikte hükümlere yer verilmiştir.¹⁷⁵ Ancak daha sonra yürürlükten kaldırılan GKHK'da yer alan hükümler bazı değişikliklerle ve temelde aynı anlayışla TBK'ya dahil edilmiştir.¹⁷⁶

Mülga GKHK hükümleri yürürlükte olduğu dönemde yalnızca taşınmaz kiralalarına uygulanırdı. TBK düzenlemesinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin, taşınır ya da taşınmazlara uygulanması bakımından bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Burada tartışma, kira konusunun barınma veya işyeri amacı ile kullanılmasıyla beraber bu yapıların taşınır mahiyette olması (büfe, baraka) durumunda karşımıza çıkar. Böyle bir durumda TBK 339 vd. hükümleri uygulanamayacağı, bu hükümlerin uygulanabilmesi için

¹⁷¹ EREN, Borçlar Özel, s. 393 ; SAFAROV, s.64,66

¹⁷² EREN, Borçlar Özel, s. 393 ; SAFAROV, s. 64 ; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, C.II, İstanbul 2014, (Bundan sonra "İNCEOĞLU, Kira" olarak anılacaktır.),s. 1 ; ARAL/AYRANCI, s. 254

¹⁷³ İNCEOĞLU, Kira, s. 1,2 ; DOĞAN, s.28 ; SAFAROV, s. 64

¹⁷⁴ EREN, Borçlar Özel, s. 393 ; SAFAROV, s.64

¹⁷⁵ İNCEOĞLU, Kira, s.1 ; DOĞAN, s. 28 ; EREN, Borçlar Özel, s.393 ; GÖKYAYLA, s.1205

¹⁷⁶ ARAL/AYRANCI, s.254 ; EREN, Borçlar Özel, s.393 ; GÖKYAYLA, s.1204,1205

mülga GKHK hükümlerinde olduğu gibi, kira konusu konut veya çatılı işyerinin taşınmaz mahiyetinde olması gerektiği belirtilmektedir.¹⁷⁷

Yargıtay da bazı kararlarında¹⁷⁸ baraka, büfe gibi yerlerin GKHK kapsamına dahil edilemeyeceğini benimsemiştir. Ancak bu görüşün kiracıların korunması düşüncesi ile bağdaşmadığından bahisle aksini savunanlarda bulunmaktadır.¹⁷⁹

II. “KONUT” VE “ÇATILI İŞYERİ” KAVRAMI

Türk Borçlar Kanununun dördüncü bölüm ikinci ayırımında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Kanunun 339 ve 356. maddeleri arasındaki hükümlerden bazıları düzenlenirken İBK’nın ilgili hükümleri göz önüne alınmıştır. Bu hükümlerin dışındaki diğer hükümler düzenlenirken de mülga GKHK düzenlemeleri esas alınmıştır.¹⁸⁰

TBK’nın kira ile ilgili hükümlerinde, konut ya da çatılı işyeri kavramlarına ilişkin bir tanım yapılmamıştır.¹⁸¹ Dolayısıyla bu kavramların tanımlanarak kapsamının belirlenmesi doktrin ve uygulamaya bırakılmıştır.¹⁸² Bunun yanı sıra kanundaki çatılı işyeri kavramı doktrinde bazı eleştirilere neden olmuştur.

Aral/Ayrancı, çatılı işyeri kavramı yerine üstü örtülü işyeri kavramının kullanılmasının daha isabetli olacağını belirtirken¹⁸³, *Gümüş*, kanun koyucunun, işyerini çatılı ya da çatısız olarak ayırma tabi tutmasını doğru bulmadığını ifade etmektedir.¹⁸⁴

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanını belirleyen TBK. m.339’a yukarıda yer verilmiştir. Kanunun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri, çatılı olsun ya da olmasın konut kiralaları, çatılı olması şartıyla işyeri kiralaları ile konut ya da çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da TBK 339 ile 356. maddeleri arasındaki hükümler uygulama alanı bulacaktır.¹⁸⁵ Kiralanan ile birlikte kullanımı kiracıya

¹⁷⁷ Bkz. KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.306 ; AKYİĞİT, s.140

¹⁷⁸ Yarg. 6.HD., 27.01.2003 T, 267/369 (Bkz. GÖKYAYLA, s.1213, dp.31) ; Yarg. 6.HD., 05.12.1996 T, 11111/11275 (Bkz. GÖKYAYLA, s.1213, dp.32)

¹⁷⁹ Bkz. GÖKYAYLA, s.1213 ve dp.33 ; taşınır yapılara dahi GKHK’nın uygulanması gerektiğini belirtenler bulunmaktadır. (GÖKYAYLA, s.1213, dp.34)

¹⁸⁰ GÜMÜŞ, s.228 ; ARAL/AYRANCI, s.267 ; SAFAROV, s.67

¹⁸¹ EREN, Borçlar Özel, s.394 ; GÖKYAYLA, s.1214 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, Uygulama Alanı, s.55 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.591

¹⁸² GÖKYAYLA, s.1214 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, Uygulama Alanı, s.55

¹⁸³ Bkz. ARAL/AYRANCI, s.267 ; TBK’da yer verilen kavram “çatılı işyeri” olsa da kanunun işyeri kiralarda “örtülü” olma şartını sürdürdüğünü ifade eden görüş için ayrıca bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.591

¹⁸⁴ Bkz. GÜMÜŞ, s.230 ; Aynı yönde, GÖKYAYLA, s.1221

¹⁸⁵ GÜMÜŞ, s.229 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.592,593 ; DOĞAN, s.29 ; ARAL/AYRANCI, s.267

bırakılan eşyalar, örneğin; konut kirasında dolap, oturma grubu gibi mobilyalar veya bulaşık makinesi, fırın, televizyon gibi eşyalar olabilir. Yine işyeri kiralarında vitrin, raflar, soğutucu cihazlar gibi eşyalar olabilir.¹⁸⁶ “Kullanımı kiracıya bırakılan eşya” ifadesini doktrinde “yan şey” ya da “yan eşya” olarak kullananlar da bulunmaktadır.¹⁸⁷

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya taşınır olabileceği gibi müstakil bir evin kapalı garajı veya kömürlüğü gibi taşınmaz da olabilir. Kiralanan ile bu eşyalar arasında kullanım yönünden işlevsel (fonksiyonel) bağ bulunuyorsa bu eşyalar hakkında TBK 339 vd hükümleri uygulanır.¹⁸⁸ İşlevsel bağın bulunması dışında bir de ikinci şart olarak sözleşmenin taraflarının aynı kişilerden oluşması gerektiğini çünkü kanunda bu yönde bir düzenleme bulunmasa dahi işin niteliğinden bu sonuca ulaşılması gerektiğini ifade eden bir görüş de yer almaktadır.¹⁸⁹

A) Konut Kavramı

Konut kiralarında, kiralanan şeyin konut niteliğinde olup olmadığı, onun dış görünüşüne bakılarak belirlenmesinden ziyade, kira konusunun sözleşmede “kararlaştırılan kullanım amacı” ve buna bağlı olarak “koruma düşüncesi” önem taşır. Konutun kullanma amacının da kira sözleşmesinden anlaşılması gerekir. Bir uyumsuzluk durumunda kiracının konutu fiilen nasıl kullandığı değil, ilk planda tarafların konutun kullanım amacına yönelik kira sözleşmesine yansıttıkları iradeleri dikkate alınmalıdır.¹⁹⁰

Bir yapı eserinin konut olarak nitelendirilebilmesi için kiracının uyuma, oturma gibi barınma ihtiyaçlarını karşılamalı, onu dış etkilerden korumaya elverişli olmalıdır.¹⁹¹ Bu unsurları taşıyan bir konut gerek mobilyalı gerekse mobilyasız olsun yahut kişilerin mutfak vb. günlük ihtiyaçlarının tamamını karşılayacak tüm özellikleri taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın tek bir odanın kiralınması halinde de konut kirasından söz edilir.¹⁹²

¹⁸⁶ DOĞAN, s.29 ; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.200 ; YAVUZ, Nihat, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara 2017, s.440

¹⁸⁷ Karş. EREN, Borçlar Özel, s.396 ; GÜMÜŞ, s.231

¹⁸⁸ ARAL/AYRANCI, s.267 ; GÖKYAYLA, s.1226 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.593 ; GÜMÜŞ, s.231 ; YAVUZ, s.438

¹⁸⁹ Daha fazla bilgi için bkz. EREN, Borçlar Özel, s.396

¹⁹⁰ ARAL/AYRANCI, s.268 ; GÖKYAYLA, s.1217 ; KAYNAR, s.41 ; İNCEOĞLU, Kira, s.9 ; EREN, Borçlar Özel, s.394 ; GÜMÜŞ, s.229

¹⁹¹ ARAL/AYRANCI, s.268 ; EREN, Borçlar Özel, s.394 ; GÖKYAYLA, s.1217,1218 ; GÜMÜŞ, s.229 ; İNCEOĞLU, Kira, s.9 ; ÇINAR URAL, s.10 ; SAFAROV, s.69 ; KAYNAR, s.41 ; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.198

¹⁹² EREN, Borçlar Özel, s.394 ; ARAL/AYRANCI, s.268 ; GÜMÜŞ, s.229 ; SAFAROV, s.70 ;

Konut kirasından bahsedebilmek için kiralananın büyüklüğünün veya belirli donanımlara sahip olmasının bir önemi yoktur. Gerçekten, konutun çok lüks olması, kat veya oda sayısının fazla olması, TBK.m.339 vd. hükümlerinin uygulanmasına engel değildir.¹⁹³

Bir yapı eserinin konut olarak kabul edilebilmesi için, kişiler tarafından sürekli oturmak amacıyla kiralınması gerekir. Bu anlamda kiralanan konutun kişiler tarafından ikametgah (yerleşim yeri) olarak kullanılması şart değildir. İkametgah da şüphesiz bir konuttur ancak bir yerin konut sayılabilmesi için o yerin mutlaka yerleşmek amacıyla oturlan yer olması şart değildir.¹⁹⁴

Konut; toprak ile sıkı ve devamlı bir bağıllık içinde olan, insanların içinde uyuması, yiyecek ve içecek tüketmesi imkanını sağlayan, insanları dışarıdan gelebilecek etkilere karşı koruyan, üstü ve yanları kapalı, insan emeği ürünü olan bir yer olarak tanımlanabilir.¹⁹⁵ Konut yalnızca insanların barınmasına yarayan bir yapı olduğu için hayvanların barınmasına veya eşyaların korunmasına yarayan yapılar, çatılı olup olmadığı bir önem arz etmeksizin konut olarak nitelendirilemez. Buna göre, tek başlarına banyo, mutfak, koridor, soyunma odası, depo, kiler, mahzen, otopark, garaj vb. yerler konut olarak kabul edilemez.¹⁹⁶ Bunların dışında insanların yaşamasına ve barınmasına hizmet etmekle birlikte bu unsurların süreklilik arz etmemesi nedeniyle çadır, yataklı vagon, karavan konut kirasına konu edilemezler.¹⁹⁷

Doktrinde tartışmalı olan bir husus da; Kanunda mülga GKHK'dan farklı olarak taşınmaz kavramına yer verilmemesi sonucu, konut ve çatılı işyeri kiralarının konusunu oluşturan, konut veya çatılı işyerinin özellikle de konutun taşınmaz niteliği taşımak zorunda olup olmaması gerektiği ile ilgilidir.¹⁹⁸ Bir görüşe göre, konutun taşınır mahiyette olması da mümkündür. Zira, bir konuttan bahsedebilmek için yapının üstünün ve etrafının çevresel etkilere karşı koruyucu olacak şekilde kapalı olması yeterlidir. Bu unsurları taşıyan bir taşınır bile olsa bu yapının konut olarak kabul edilmesi gerekir. Dolayısıyla konut olarak kullanılmak için kiralanan, taşınır yapı mahiyetindeki barakalar, devamlı bağlı halde bulunan tekneler, sabit şekilde bulunan karavanlar bu kapsamda

¹⁹³ GÖKYAYLA, s.1218 ; İNCEOĞLU, Kira, s.10 ; EREN, Borçlar Özel, s.395

¹⁹⁴ İNCEOĞLU, Kira, s.10 ; ARAL/AYRANCI, s.268 ; AKYİĞİT, s.140

¹⁹⁵ EREN, Borçlar Özel, S.394 ; SAFAROV, s.74

¹⁹⁶ GÖKYAYLA, s.1218 ; AKYİĞİT, s.140 ; EREN, Borçlar Özel, s.395 ; GÜMÜŞ, s.229

¹⁹⁷ GÜMÜŞ, s.229 ; EREN, Borçlar Özel, s.394

¹⁹⁸ SAFAROV, s.72 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.306 ; AKYİĞİT, s.139,140

değerlendirilebilecektir. Hatta bir çadırı bile teorik olarak konut kapsamında değerlendirmenin mümkün olabileceği belirtilmiştir.¹⁹⁹ Diğer bir görüş de şu hususu belirtir; TBK.m.339/1’de taşınır-taşınmaz ayrımına yer verilmemiş buna karşılık TBK.m.339/1’in ikinci cümlesinde “taşınmaz” ifadesine yer verilmiştir. Fakat İBK’nın ilgili hükümlerinde bu şekilde bir ayrıma gidilmemesi ve taşınır yapı mahiyetindeki kiralanenlar için de kiracının korunması anlayışının hakim olabilmesi açısından söz konusu hükümlerin yalnızca taşınmazlarla sınırlandırılmaması gerektiği savunulmaktadır.²⁰⁰ Yine taşınmaz niteliğinde olmayıp konut olarak kullanılmakta olan taşınır yapı vasfını taşıyan konut ve işyerlerine hatta büfelere TBK.m.339 vd. hükümlerinin uygulanabileceğini düşünenler bulunmaktadır.²⁰¹

Belirtilen görüşlerin aksine taşınır niteliğindeki yapıların TBK.m.339 vd. düzenlemesine dahil olamayacağını savunanlarda vardır. Özdoğan/Oymak’a göre; Kanun koyucunun TBK.m.339/1’de taşınmaz ifadesine bilinçli şekilde yer vermemiş olması mümkün görülmemektedir. Hatta aynı maddenin ikinci cümlesinde taşınmaz ifadesine yer vermiş olması bu ifadenin konut ve çatılı işyerinin taşınmaz olduğu konusunda şüphe olmayacağını belirtmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına taşınırları da dahil ederek geniş yorumlama yoluna gitmek özel düzenlemenin amacı (*ratio legis*) ile bağdaşmayacağını ifade etmektedir.²⁰² Doğan’a göre; Bir baraka ya da karavan olarak kullanılan tekerlekli taşıtlar taşınır mahiyetinde olup, bunların konut olarak kullanılması mümkündür. Ancak kira sözleşmelerine konu olan konutun mülga GKHK’nın 1. maddesinde bulunan “musakkaf taşınmaz” ifadesinden hareketle konut kiralarında, konutun taşınmaz niteliğinde olması gerektiğini belirtmektedir.²⁰³ Akyigit’de; Kanunda, konut veya çatılı işyerinin taşınmaz olması gerektiğine yer vermemesi bazı tartışmalara yol açabilecek ise de, mülga GKHK’nun yerini alan TBK kapsamında da taşınmaz olmasının kabulü gerektiğini belirtmiş ve bu görüşünü mülga GKHK döneminde Yargıtay tarafından verilen bir kararda²⁰⁴, bir belediye tarafından yapıлып kiraya verilen büfenin taşınır yapı

¹⁹⁹ İNCEOĞLU, Kira, s.11,12 ; Aksi yönde bkz. ARAL/AYRANCI, s.268

²⁰⁰ GÖKYAYLA, s.1215, 1216 ; Aksi yönde bkz. ÇINAR URAL, s.11

²⁰¹ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.199,200 ; Aynı yönde bkz. SAFAROV, s.73, dp.220 ve 221 de bahsedilen yazarlar

²⁰² ÖZDOĞAN/OYMAK, Uygulama Alanı, s.56,57 ; Yargıtay’ın GKHK döneminde uygulamaya yönelik verdiği kararlardan hareketle bir taşınır yapı her ne kadar konut olarak kullanılsa dahi TBK. m.339 hükümlerinin kapsamına girmemesi gerektiği yönünde görüş için, SAFAROV, s.75

²⁰³ DOĞAN, s.29,30 ; Taşınmazın konut olma niteliği zaten üstü örtülü (çatılı) olmayı gerektireceğinden bahisle ve TBK. m.339/1’de taşınmaz ifadesine yer verilmiş olması karşısında taşınır niteliğindeki mekanların bu kapsamda değerlendirilmesini güçleştireceği yönünde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.591

²⁰⁴ Bkz. Yarg. 3. HD. 05.11.1974 T, 8871 E. , 8391 K. (YKD. 1975/7, 55-56), AKYİĞİT, s.140

halinde bulunması nedeniyle GKHK'nın uygulanmaması gerektiğini, belirten kararı ile desteklemiştir.²⁰⁵

Eren'de konutun tanımını yaparken “ toprakla, sağlam ve sıkı bağlantı içinde bulunan...” diyerek konutun esasen barınma ve çevresel etkilere karşı koruma bakımından toprak ile sıkı bağlantı içinde bulunması gerektiğini ifade etmiştir.²⁰⁶

Yukarıda yer verilen görüşler sonucunda, kanaatimizce; baraka, çadır, büfe, karavan gibi yapılar kişilerce konut olarak kullanılıyor olsa bile bu tür taşınır yapılar, konut ve çatılı işyeri kiralalarının kapsamına girmemelidir. Daha önce taşınır eşyanın tanımını yaparken belirttiğimiz üzere “toprakla sıkı bağlantı halinde bulunmayan taşınmaz eşyanın dışında kalan şeyler” taşınır eşya olarak nitelendirildiğine göre, TBK.m.339 vd. hükümlerine dahil edilecek bir yapının toprakla sıkı bağlantı içinde olması, yani taşınmaz niteliğine sahip olması gerekir.

B) Çatılı İşyeri Kavramı

Çatılı işyeri; kişilerin, ticari, sınai, ekonomik, mesleki veya sanatsal faaliyetlerini sürdürdüğü, mesleğin veya sanatın icrasını sağlamaya hizmet eden, insan emeği ürünü, üstü kapalı bir mekandır.²⁰⁷ Çatılı işyerlerine, büro, dükkan, mağaza, muayenehane, depo, atölye, alışveriş merkezi bünyelerinde yer alan işyerleri, fabrika gibi yerler örnek verilebilir.²⁰⁸ Fakat kiralananın da en azından baskın karakteri itibarıyla, işyerindeki faaliyetlerin yürütülmesi veya mesleğin icrası ile bağlantılı olması gerekir.²⁰⁹

TBK.m.339 vd. hükümlerinin uygulanabilmesi için işyerinin çatılı yapıda olması yani üstünün örtülü olması şarttır.²¹⁰ Buna göre; çatılı olmayan bir işyeri TBK.m.299 vd. düzenlenen genel hükümlere göre işlem görecektir iken, çatılı bir işyeri TBK.m. 339 vd.

²⁰⁵ AKYİĞİT, s.140 ; Aynı yönde, KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.306

²⁰⁶ EREN, Borçlar Özel, s.394 ; Ayrıca kiralananın, yerleşim yeri niteliğinde olup olmasının ya da büyüklüğünün konut kirası olarak değerlendirilmesinde bir etkisi bulunmamaktadır. (ÇINAR URAL, s.10)

²⁰⁷ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.198 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.591,592 ; EREN, Borçlar Özel, s.395 ; ARAL/AYRANCI, s.268 ; GÖKYAYLA, s.1219 ; DOĞAN, s.30 ; YAVUZ, s.436 ; ÇINAR URAL, s.11,12 ; SAFAROV, s.77 ; GÜMÜŞ, s.230 ; KAYNAR, s.42

²⁰⁸ ARAL/AYRANCI, s.268 ; DOĞAN, s.30 ; EREN, Borçlar Özel, s.395 ; GÜMÜŞ, s.230 ; GÖKYAYLA, s.1220 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.199 ; KAYNAR, s.42 ; ÇINAR URAL, s.12 ; SAFAROV, s.77 ; İNCEOĞLU, Kira, s.14 ; YAVUZ, s.436

²⁰⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.591,592 ; GÖKYAYLA, s.1219,1220 ; GÜMÜŞ, s.230 ; ÇINAR URAL, s.12 ; SAFAROV, s.77

²¹⁰ EREN, Borçlar Özel, s.395 ; KAYNAR, s.42 ; ÇINAR URAL, s.12 ; ARAL/AYRANCI, s.268 ; DOĞAN, s.33 ; AKYİĞİT, s.141 ; GÖKYAYLA, s.1221 ; GÜMÜŞ, s.230

hükümlerine göre konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin kurallara göre işlem görecektir.²¹¹ Doktrinde; kanun koyucunun işyeri kiralari bakımından çatılı-çatısız ayrımı yapmasını doğru bulmayanlarda bulunmaktadır.²¹²

Üstü örtülü olmayan (çatısız) taşınmazlar yine işyeri olmakla beraber kanunun deyiimiyle çatılı işyeri kapsamına girmediği için bunlar hakkında TBK.m.339 vd. hükümleri uygulanmaz. Örneğin, açık bir alanda meyve-sebze satışı yapılan pazar yerleri, açık alanda yer alan araç park yerleri veya yıkama yerleri²¹³, boş bir arazi üzerinde otopark alanının işletildiği gibi yerlere, çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler uygulanamayacaktır. Nitekim Yargıtay bir kararında kiralananın, çatılı (üstü örtülü) kabul edilebilmesi için, sökülebilir ve taşınabilir mahiyette olmaması, sabit ve temelli bir bina vasfını taşıması gerektiğini belirtmiştir.²¹⁴ Bunun gibi, yazlık çay bahçesi olarak kullanılacak bir alana, bu amaca hizmet etmek için gerekli olan çatılı çay ocağının yapılması halinde de bu durum çatılı işyeri kiralarna dahil edilemez.²¹⁵ Yine akaryakıt istasyonları da çatılı işyeri olarak değerlendirilmemektedir.²¹⁶ Bir işyerinin çatılı işyeri mahiyetinde olup olmadığı konusunda tereddüt yaşanması halinde o işyerinin kullanılmasındaki üstün niteliğine bakmak gerekir.²¹⁷

Doktrinde bazı yazarlar; bir dernek, vakıf veya ekonomik, politik, dini, sanatsal, sporsal amaçlı bir birliğin faaliyetlerini yerine getirmek için kiraladıkları yerler ile ilgili yaptıkları kira sözleşmeleri de, güdülen amaç ile kullanım arasında bir bağıllık bulunduğu ölçüde, işyeri kirası olarak değerlendirmektedirler.²¹⁸ Burada tartışma esasen kira sözleşmesinin, kiracının ekonomik ya da mesleki faaliyetleri ile ilgisinin yani bağıllığının dolaylı olması halinde kiralananın çatılı işyeri kirası sayılması bakımından bir önem arz edip etmemesinden doğmaktadır.²¹⁹ Bu konuda doktrinde bir birlik yoktur. Buna göre, dernek lokali olarak kullanılması amacıyla bir çatılı yerin kirallanması durumunda çatılı

²¹¹ GÖKYAYLA, s.1221 ; EREN, Borçlar Özel, s.395

²¹² Bkz. GÜMÜŞ, s.230 ; Yapılan bu eleştiriyi haklı bulan bir başka görüşe göre; Kiracının korunması düşüncesinin yalnızca çatılı işyeri kiralari bakımından mevcut olması buna karşılık çatısız yani üstü kapalı olmayan kiralananlar açısından böyle bir ihtiyacın bulunmadığının genel bir kural olarak kabulünün doğru bir düşünce olmadığını belirtmektedir. (Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. GÖKYAYLA, s.1221,1222)

²¹³ EREN, Borçlar Özel, s.395 ; AKYİĞİT, s.141

²¹⁴ Bkz. Yarg. 6. HD. 22.09.2008 T, 8611/9959 ; YD. Ocak 2009, 70-71, (AKYİĞİT, s.141)

²¹⁵ Yarg. HGK. 12.01.1972 T- 4 – 88/3 (AKYİĞİT, s.141, dp.84)

²¹⁶ Yarg. 4. HD. 25.06.1970 T – 4539/5275 (AKYİĞİT, s.141,dp.86) ; Ancak, bir akaryakıt istasyonunun arsasında yer alan üzeri örtülü (çatılı) olarak yapılmış araç yıkama yerlerinin kapalı işyeri sayılabileceği de ifade edilmektedir. (Bkz. EREN, Borçlar Özel, s.395, dp.8)

²¹⁷ SAFAROV, s.80 ; AKYİĞİT, s.141 ; KAYNAR, s.42

²¹⁸ Bkz. GÜMÜŞ, s.230 ; GÖKYAYLA, s.1220 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.199

²¹⁹ İNCEOĞLU, Kira, s.14 ; SAFAROV, s.77,78

işyeri kirasından bahsedilebileceğini belirtenler yanında²²⁰ buna karşılık, bir işletme tarafından kiralansa dahi, eğer kiralanan yer mesleğin icrası ile doğrudan ilgili değil ise, işyeri kirasından söz edilemeyeceğini savunanlarda vardır. Örneğin, bir özel okulun kendi personelinin sosyal ihtiyaçlarını karşılamak için kiraladığı bir lokal ya da personelin barınmasını sağlamak adına bir lojman binasını kiralaması hallerinde işyeri kirasından bahsedilmesinin mümkün olmadığı da ifade edilmektedir.²²¹ *İnceoğlu* ise, kira sözleşmesinin, kiracının ekonomik ve mesleki faaliyetleri ile doğrudan ilgili olmasının şart olmadığını bir işyeri kirasından bahsedilmesi için dolaylı ilginin bulunmasının dahi yeterli olacağını belirtmektedir. Örneğin, bir avukatın, müvekkillerinin rahat bir şekilde araçlarını park etmelerini sağlamak adına kapalı bir garaj kiralaması halinde bunun işyeri kirası olarak değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Ancak gerçek kişi tacirler ile serbest meslek sahibi kişiler için, bu kiralamanın amacının sözleşmeden anlaşıyor olması gerekirken, ticaret ortaklıkları bakımından bu amaç sözleşmeye yansıtılmamış olsa bile kiraya verenin bu durumu bildiği kabul edilir.²²²

Eren'de, kiralanan bir yerin, çatılı işyeri olarak kabul edilebilmesi için, yürütülen mesleki faaliyetin asli veya yan faaliyet niteliğinde olmasının bir fark yaratmayacağını ifade etmiştir.²²³

Kanaatimizce, kiralanan işyerinin yürütülen mesleki veya ekonomik faaliyet ile ilgisinin doğrudan olması şart olmayıp, dolaylı da olsa bir ilgisinin bulunması kiralananın çatılı işyeri kapsamında değerlendirilmesi için yeterli olması gerekir. Zira kiralanan yerin salt mesleki veya ekonomik faaliyetin yürütülmesi dışında, bu faaliyetleri kolaylaştırıcı, çalışanları motive edici ya da çalışanlar arasında sosyal diyalogu artırıcı bir etki yapması dahi mesleki veya ekonomik faaliyetin yürütülmesine katkısının olduğu göz ardı edilemez.

Kira sözleşmesi yapıldığı sırada ilk başta kiralananın üstü örtülü (çatılı) olmayıp da, sözleşme yapıldıktan sonra üstü örtülü duruma gelmesi halinde bu durumun TBK.m339 vd. hükümlerine dahil edilip edilmeyeceği konusu da tartışmalıdır.

Doktrinde hakim olan görüşe göre, kiralananın üstünün örtülü kabul edilebilmesi yani TBK.m.339 vd. hükümlerinin uygulama alanı bulabilmesi için kira sözleşmesi

²²⁰ Bkz. GÜMÜŞ, s.231 ; SAFAROV, s.77

²²¹ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.199 ; GÖKYAYLA, s.1220

²²² İNCEOĞLU, Kira, s.15 ; Aynı yönde, SAFAROV, s.78

²²³ EREN, Borçlar Özel, s.395 ; Ancak yapılacak faaliyetlerin gelir elde etme amacı taşıması gerektiği yönünde görüş için bkz. ARAL/AYRANCI, s.268

yapıldığı anda kiralananın çatılı olması gerekir.²²⁴ Şu kadar ki, eğer taraflar sözleşmede, kiralanan üzerinde üstü örtülü bir taşınmazın inşa edileceği yönünde bir anlaşmaya varmışlarsa bu durumda TBK.m.339 vd. hükümleri uygulanacaktır.²²⁵ Sözleşmede öngörülen yapının inşa edilerek tamamlanmış olması gerekir aksi halde TBK.m.339 vd. hükümleri uygulanamaz.²²⁶ Fakat sözleşmede bu yönde alınmış bir karar bulunmuyorsa kiracının daha sonradan sözleşmeye aykırı şekilde taşınmaz üzerinde bir yapı inşa etmesi TBK.m.339 vd. hükümlerinin uygulanmasını sağlamayacaktır.²²⁷

Kanaatimizce de, kiralananın üzerinde daha sonra çatılı bir yapı inşa edileceğinin kira sözleşmesinden açıkça anlaşılır olması gerekir. Ancak, kiraya verenin, kiracının daha sonra sözleşme dışı yaptığı yapıya açık veya örtülü olarak rızasının bulunması sözleşme dışı inşa edilen yapıya TBK.m.339 vd. hükümlerinin uygulanmasını gerektirmektedir.

Bir diğer konu da, kiralanan taşınmazın üzerinin kısmen örtülü kısmen açık olması durumunda hangi hükümlerin uygulanacağını belirlenmesidir. Doktrin ve Yargıtay kararları birlikte değerlendirildiğinde taşınmazın üstün (hakim) vasfının belirlenmesi yoluyla uygulanacak hükümler tespit edilmelidir. Eğer işyerinde yürütülen iş, esas itibarıyla ve çoğunlukla üstü örtülü (çatılı) alan içerisinde yürütülüyorsa bu durumda TBK.m.339 vd. hükümleri uygulanabilecektir.²²⁸ Aksi halde yani işin özelliği gereği, esas iş üzeri açık olan kısımda görülüyorsa bu halde TBK.m.339 vd. hükümleri uygulanamayacaktır.

Son olarak bir de, kiralanan yerin hem konut hem de işyeri olarak kullanılması halinde karma bir kira görünümü ortaya çıkar. Uygulamada bu nitelikte kullanılan yerler “home office” (konut işyeri) olarak anılmaktadır. Bu şekilde kiralanan yerlere hangi hükümlerin uygulanacağına o yerin kullanım amacının hangisinin ağır bastığı belirlenerek

²²⁴ İNCEOĞLU, Kira, s.16 ; GÖKYAYLA, s.1222 ; DOĞAN, s.35 ; ÇINAR URAL, s.12 ; SAFAROV, s.80

²²⁵ GÖKYAYLA, s.1222 ; DOĞAN, s.35,36

²²⁶ DOĞAN, s.36 ; Aksi yönde görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler yapının tamamlanmasıyla değil, sözleşmenin kurulması ile birlikte uygulanmaya başlayacağı yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, s.21,22.

²²⁷ GÖKYAYLA, s.1222 ; Aksi durumun kabulü halinde, sözleşmeye aykırı davranan kiracının, bu fiili nedeniyle ödüllendirilmesi gibi bir sonucun meydana geleceğini dolayısıyla bu durumun onaylanmasının mümkün olmadığı ifade edilmektedir. (Bkz. YAVUZ, s.438) ; ÇINAR URAL, s.12,13 ; Kiraya verenin rızası bulunmaksızın, kiracının sözleşmeye aykırı olarak kendi lehine bir durum yaratması “kimse kendi kusuruna dayanarak hak elde edemez” ilkesine aykırılık oluşturacağını belirtmektedir. Yine devamında, kiracının, kira sözleşmesine aykırı olarak bir yapı inşa ettiğinde, kiraya veren, bu durumu öğrendikten sonra, açık ya da örtülü olarak rıza göstermişse bu halde kira sözleşmesinin mülga GKHK kapsamında dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralari kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olduğunu belirtmektedir. (Bkz. DOĞAN, s.36)

²²⁸ İNCEOĞLU, Kira, s.22 ; GÖKYAYLA, s.1211 ; AKYİĞİT, s.141 ; DOĞAN, s.33 ; KAYNAR, s.46 ; SAFAROV, s.80

karar verilir. Konut ya da işyeri olarak kullanım amacı bakımından hangisi ağır basıyorsa uyumsuzluk durumunda kira ilişkisinin tümüne o kısma ilişkin hükümler uygulanır.²²⁹

III.KULLANMA GİDERLERİ

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiralananın kullanma giderlerini ödeme borcunun hangi tarafa ait olacağına ilişkin düzenleme TBK.m.341’de yer almaktadır.²³⁰ Bu maddeye göre; *’’Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.*

Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır.’’

İlgili maddeden görüleceği üzere, konut ve çatılı işyeri kiraları başlığı altında kullanma giderleri özel olarak düzenlenmiştir.²³¹ Bu madde de kullanma giderleri olarak ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderlerin, sözleşmede aksine bir hüküm belirtilmemiş yahut aksine bir yerel adet bulunmuyor ise, kiracı tarafından karşılanacağı düzenlenmiştir.²³² Düzenlemede açık bir şekilde yer almasa bile su giderlerinin kapsamına soğuk ve sıcak su ile atık su giderleri de dahildir. Yine ısınmada kullanılan doğalgaz tüketim gideri, internet kullanımı ile ilgili giderler, kablolu televizyon, aydınlatma, çöp, kapıcı giderleri de kullanma giderleri arasında yer alır.²³³

Kullanım gideri kavramı ile yan gider kavramı birbiri ile karıştırılmamalıdır. Kullanma giderlerine ilişkin masraflar kiracının kişisel ihtiyaçlarını karşılamak için yapmış olduğu bireysel harcamalar kapsamında değerlendirilir. Oysa yan giderler her ne kadar kiracının ihtiyaçlarını karşılayan harcamalar olsa da daha çok ortak gider niteliği taşırlar. Örneğin; bir binanın asansör bakım-onarım gideri, sitelerde bulunan ve genellikle bir bedel karşılığında üye olunması halinde yararlanılabilen spor tesislerinin bakım ve işletim gideri, merkezi ısıtma sisteminin bulunduğu binalarda ısıtma giderleri, bahçe bakım giderleri gibi giderler yan gider kavramı içinde değerlendirilen ve bunlara ilişkin giderlere katılma açısından aksine bir hüküm yoksa kiracının ödeme yükümlülüğünün bulunmaması gereken

²²⁹ EREN, Borçlar Özel, s.396 ; İNCEOĞLU, Kira, s.17

²³⁰ EREN, Borçlar Özel, s.399 ; ARAL/AYRANCI, s.295 ; TUNABOYLU, s.144 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.313 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.508

²³¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.439 ; ERZURUMLUOĞLU, s.446

²³² EREN, Borçlar Özel, s.399 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.439 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.508 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.313 ; TUNABOYLU, s.144 ; KILIÇOĞLU, s.430

²³³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.439 ; EREN, Borçlar Özel, s.399 ; KILIÇOĞLU, s.431

giderlerdir.²³⁴ Buna karşılık, kiracının konutunda kullandığı elektrik, su vb. bireysel harcamalarından bizzat kendisi sorumlu olur.

Buna karşılık, taraflar sözleşmede kullanma giderlerinden kiraya verenin sorumlu olacağı şeklinde bir düzenlemeye yer verebilirler ya da yerel adet de bunu gerektirebilir. Yine emredici bir düzenleme olmadıkça, yan giderlerden sorumluluğunda kiracıda olacağına ilişkin bir düzenleme yapabilirler.²³⁵

Kullanma giderlerini yan gider niteliğinde olduğunu belirtenler yanında²³⁶, ‘‘yan giderler’’ ifadesini içinde ‘‘temizlik ve bakım giderleri’’, ‘‘kullanma giderleri’’, ‘‘koruma ve onarım giderleri’’ ifadelerini barındıran bir üst kavram olarak görenler de vardır.²³⁷

Kanaatimizce de, TBK.m.341’de kullanma giderlerinin, kanunda kiracıyı koruyucu hükümler bakımından daha özel düzenlemeler getiren konut ve çatılı işyeri kiralari altında düzenleniyor olması ve kullanma giderleri teriminin, yan giderler terimi ile aynı kapsamda düşünülmesinin kiracıyı ödemeler bakımından daha fazla sorumluluk altına sokacak olması nedeniyle bu durumun kanunda konut ve çatılı işyeri kiralalarının ayrı hükümler altında incelenme amacıyla bağdaşmayacağı düşüncesiyle, biz kullanma giderlerinin, kiracıyı koruma düşüncesi gereği, yan giderler kavramından bağımsız olarak ve ona nazaran daha dar kapsamlı yorumlanması gerektiği düşüncesindeyiz.

IV.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYLA BAĞLANTILI SÖZLEŞMELER (TBK.m.340) VE KİRACININ GÜVENCE VERMESİ (TBK.m.342)

A) Kirayla Bağlantılı Sözleşmeler (TBK.m.340)

Bağlantılı sözleşme²³⁸ TBK.m.340 da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; ‘‘Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı

²³⁴ DOĞAN, Değerlendirme, s.507 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.438,439 ; ERZURUMLUOĞLU, s.447 ; EREN, Borçlar Özel, s.400

²³⁵ ERZURUMLUOĞLU, s.446 ; EREN, Borçlar Özel, s.400

²³⁶ Bkz. KILIÇOĞLU, s.431 ; Bu görüşe göre; Kiralananın, ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma ile ilgili giderleri yan gider niteliğindedir. Bu giderler kiraya veren tarafın yasal ya da sözleşmesel olarak üstlenmiş olduğu yan edimlerin ifasından doğan giderlerin karşılığını oluştururlar. Oysa, kira bedeli ise, kiraya verenin kiralananı kullanmaya elverişli bir şekilde teslim ve sözleşme süresi boyunca bu şekilde bulundurmasından doğan asli edim yükümlülüğünün karşılığını oluşturur. (Bkz. EREN, Borçlar Özel, s.399)

²³⁷ Bu görüşe göre; ‘‘Yan giderler’’ ifadesi bir üst kavram olarak kabul edilmiştir. TBK, temizlik ve bakım giderlerinin kiracıya ait olacağını, diğer giderlerin ise kiraya verene ait olacağını belirtmiş ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanma giderlerinin kiracıya ait olacağını düzenlemiştir. (Bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.508)

²³⁸ İsviçre Borçlar Kanunu, Türk Borçlar Kanunu’nun 340. Maddesinde kullanılan ‘‘bağlantılı sözleşme’’ ifadesi yerine’’ bağlantılı işlem’’ ifadesini kullanmayı tercih etmiştir. (Bkz. İNCEOĞLU, Kira, s.37, dp.132)

olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.” Bu düzenlemede konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi ile bağlantılı olarak kurulan bazı sözleşmelerin geçersiz olacağına yer verilmiştir.²³⁹ Bağlantılı sözleşmenin düzenlendiği madde, sadece konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanır. Dolayısıyla başta taşınır kiralari olmak üzere diğeri kira sözleşmelerinde bağlantılı sözleşme yapılabilmesi mümkündür. Örneğin; bir otomobilin kiralanması ile ilgili sözleşmenin yanında aynı zamanda otomobilin sigortalanması durumunda sigorta sözleşmesi bağlantılı sözleşme olarak yapılabilecektir.²⁴⁰ Kiracıyı koruma düşüncesinden hareket edilen bu düzenlemede, İsviçre Borçlar Kanununu esas alınmıştır.²⁴¹

Ancak 6353 sayılı kanunun 53. maddesi : 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. Maddesi değiştirilmiş, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 340. maddesi 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

Bir görüşe göre²⁴²; TBK düzenlemesinde yer verilen bağlantılı sözleşme kavramı dar ve isabetsizdir. Kanunda kullanılan bu ifadeyi geniş yorumlayarak bağlantılı işlem kavramı kapsamında, kira sözleşmesi ile bağlantılı sözleşmenin dahil edilmesinin yanı sıra kira sözleşmesi yapısında bir kayıt hatta çok taraflı işlemler de dahil edilebilecektir.

Bağlantılı sözleşme, taraflar, bağımsız iki sözleşmeyi sıkı biçimde birbirine bağlamışlarsa söz konusu olur.²⁴³ Bağlantı unsurunu Yavuz/Acar/Özen şöyle ifade etmiştir²⁴⁴; “ Bağlantı genellikle iki sözleşmenin ‘kader birliği’ içerisinde sokulmasıyla veya birleştirilmesiyle ortaya çıkar. Diğer bir ifadeyle kira sözleşmesi için diğer

²³⁹ KILIÇOĞLU, s.429 ; EREN, Borçlar Özel, s.397 ; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.212

²⁴⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.598 ; EREN, Borçlar Özel, s.397 ; İNCEOĞLU, Kira, s.38,39

²⁴¹ KILIÇOĞLU, s.429 ; İNCEOĞLU, M. Murat / BAŞ, Ece, Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı, İÜHF, C.LXX, S.2, 2012, <http://www.journals.istanbul.edu.tr/iuhfm/article/view/1023019532/1023018582>, (E.T:29.12.2017), s.165 ; YAVUZ, s.447 ; İNCEOĞLU, Kira, s.37,38 ; SAFAROV, s.88,89

²⁴² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.596,597 ; Doktrinde de hakim görüşün bu yönde olduğu ifade edilmektedir. (SAFAROV, s.89)

²⁴³ EREN, Borçlar Özel, s.397 ; Kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi bulunmayan bir borç üstelik kiracı yararına da sahip değilse kesin hükümsüz kabul edilecektir. (YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.601,602)

²⁴⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.598

sözleşmenin yapılması ve varlığı “olmazsa olmaz” olmalıdır. Dolayısıyla buradaki “bağlantı” gevşek bir bağlantıyı değil, sıkı bir bağlantıyı ifade eder. (Koppelung) Bağlantılı işlem yapılmadığı takdirde kira sözleşmesinin yapılamayacağı (kiracıya karşı) kiraya veren tarafından ortaya konması gerekir.” Yani bağlantılı sözleşmede, bir sözleşmenin kurulması ya da meydana gelmesi, diğer sözleşmenin kurulması ya da meydana gelmesine bağlı durumdadır. Sözleşmelerden birinin herhangi bir nedenle kurulamaması, diğerinin de kurulamaması sonucunu doğurur.²⁴⁵

Hukuki niteliği itibariyle emredici olan bağlantılı sözleşme düzenlemesi ile taraflar aksi yönde bir anlaşma ile bu hükmün uygulanmasında başkaca bir düzenleme yapamayacaklardır.²⁴⁶ Kanun koyucu, böylece kiraya verenin, sözleşmenin zayıf tarafını oluşturan kiracıyı, kira ilişkisi ile ilgili olmayan başka yükümlülükler altına sokması ihtimaline karşı korumak istemiştir.²⁴⁷ Dolayısıyla kiracının yararı olmaksızın, konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiralananın kullanılması ile yani kira ilişkisi ile ilgisi bulunmayan bir borç sözleşmesi yapmasına bağlanmışsa, kira ile bağlantılı bu sözleşme geçersiz olur. Ancak burada geçersiz olan bağlantılı sözleşmedir, kira sözleşmesi geçerliliğini korumaya devam eder. Yani burada kısmi hükümsüzlük yaptırımı söz konusudur. Örneğin, kiracının, kiraya verene karşı, kiralananı satın alma yükümünü üstlenmesi durumu geçerli olmayacaktır.²⁴⁸ Burada kesin hükümsüzlük²⁴⁹ yani butlan söz konusudur.²⁵⁰ Bağlantılı sözleşmenin kiraya veren veya üçüncü kişi ile yapılması bir fark yaratmaz.²⁵¹

Bağlantılı sözleşme yapma teklifinin kiracıdan gelmesi halinde, kiracının bağlantılı sözleşme yapmakta yararının bulunduğu kabulü gerekir.²⁵²

²⁴⁵ EREN, Borçlar Özel, s.397 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.598

²⁴⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.597 ; EREN, Borçlar Özel, s.397 ; İNCEOĞLU/BAŞ, s.165 ; GÜMÜŞ, s.239 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.311 ; İNCEOĞLU, Kira, s.38 ; KIRMIZI, s.344

²⁴⁷ KILIÇOĞLU, s.429 ; EREN, Borçlar Özel, s.397,398 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.597 ; YAVUZ, s.447,448

²⁴⁸ KILIÇOĞLU, s.429 ; EREN, Borçlar Özel, s.398 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.310,311 ; KIRMIZI, s.344,345

²⁴⁹ KILIÇOĞLU, s.429 ; GÜMÜŞ, s.240 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.518 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.310,312 ; YAVUZ, s.448 ; KIRMIZI, s.345 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, Uygulama Alanı, s.64

²⁵⁰ EREN, Borçlar Özel, s.399 ; SAFAROV, s.95,96 ; ARAL/AYRANCI, s.270

²⁵¹ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.213 ; ARAL/AYRANCI, s.269

²⁵² Bu görüşü savunan yazara göre; Esasen bu düşünce İsviçre’de de kabul edilmektedir. Ayrıca bu görüşün hükmün amacı ile de uyumlu olduğu belirtilmektedir. Çünkü hükmün amacı sözleşmede güçlü konumda bulunan kiraya verenin, kiracıya dayatmada bulunmasını engellemektir. Kiracının talebi üzerine yapılan bir sözleşmede ise dayatmadan bahsedilemeyeceğinin açık olduğuna yer verilmiştir. (Bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, s.174) ; Aynı yönde bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, s.174, dp.47 ; Ancak yarar şartını salt bağlantılı işlem “edimine” indirgeyerek incelememek gerektiğini ifade eden görüş için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.603

Böyle bir talebin kiracıdan geldiğinin ispatının ise kiraya veren tarafından yapılması gerektiği belirtilmektedir.²⁵³

Kiracı ile kiraya verenin üstlendiği edimler arasında kiracı aleyhine önemli ölçüde bir oransızlık bulunuyorsa bu durumun da bağlantılı sözleşme kapsamında değerlendirilmesi gerekir.²⁵⁴ Ancak burada bağlantılı sözleşmenin tamamen batıl ve hükümsüz olacağından bahsedilemez. Kiracının üstlenmiş olduğu edimi oransız bir şekilde aştığı ölçüde yani kısmen hükümsüz olmalıdır.²⁵⁵ Bunun yanı sıra, kira sözleşmesine konulan rekabet yasağı kaydı²⁵⁶ yahut konut veya işyerini kiralayan bir kiracının aynı zamanda yöneticilik yapmayı kabul etmesi bağlantılı sözleşme olarak kabul edilemez.²⁵⁷

Özetle, bağlantılı sözleşmeyi düzenleyen TBK.m.340 hükmünün uygulanabilmesi için, her şeyden önce kira sözleşmesi konut veya çatılı işyerlerine ilişkin olmalı, kira sözleşmesinin kurulması ve sürdürülmesi başka bir sözleşmenin kurulmasına bağlanmış olmalı, bağlantılı sözleşme ile kiracı kiralananın kullanımı ile doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmiş olmalı ve son olarak da bağlantılı sözleşmenin yapılmasında kiracının bir yararının olmaması gerekir. Bu şartların birlikte bulunması halinde bağlantılı sözleşmenin geçersizliğinden bahsedilebilecektir.²⁵⁸

Yerine getirilmiş olan edimlerin, geri verme yükümlülüğü doğması halinde bunun hukuki temelini sebepsiz zenginleşme ya da sözleşme ilişkisi esası dikkate alınarak gerçekleştirilebileceği yönünde iki farklı görüş belirtilmektedir.²⁵⁹ Bir görüşe göre; kiracı tarafından yerine getirilmiş olan edimlerin geri verilmesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre, kiraya veren ya da üçüncü kişi tarafından yerine getirilmiş olan edimlerin geri verilmesi ise fiili sözleşme ilişkisine göre yapılmalıdır.²⁶⁰ Aral/Ayrancı da, yerine getirilen edimlerin sözleşme hükümlerine göre işlem görmesi gerektiğini belirtmektedir.²⁶¹ Buna karşılık, kiraya verenin, kiracıdan sözleşmenin geçersizliği sebebiyle tazminat isteme olanağı yoktur. Ancak, bağlantılı sözleşmenin geçersiz olmasına

²⁵³ İNCEOĞLU/BAŞ, s.174 ; Aynı yönde bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, s.174, dp.50

²⁵⁴ EREN, Borçlar Özel, s.398 ; KILIÇOĞLU, s.430 ; YAVUZ, s.449

²⁵⁵ Federal mahkemenin görüşünün isabetli olduğunu belirten Bkz. EREN, Borçlar Özel, s.398, dp.22 ; Aynı yönde bkz. KILIÇOĞLU, s.430

²⁵⁶ GÜMÜŞ, s.239 ; YAVUZ, s.448

²⁵⁷ KILIÇOĞLU, s.430 ; EREN, Borçlar Özel, s.398,399

²⁵⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. ARAL/AYRANCI, s.269,270

²⁵⁹ EREN, Borçlar Özel, s.399 ; GÜMÜŞ, s.240

²⁶⁰ Bkz. İNCEOĞLU, Kira, s.59 ; SAFAROV, s.97

²⁶¹ ARAL/AYRANCI, s.270 ; GÜMÜŞ, s.240

dayanarak kiracının, kiraya verenden culpa in contrahendo kapsamında tazminat talep etmesinin mümkün olabileceği belirtilmektedir.²⁶²

B) Kiracının Güvence Vermesi (TBK.m.342)

Kiracının güvence vermesi, eBK'da yer almamakla birlikte²⁶³, TBK.m.342'de getirilen bir düzenlemedir.²⁶⁴ Bu düzenleme yapılırken de İBK göz önüne alınmıştır.²⁶⁵

Ancak 6353 sayılı kanunun 53. maddesi : 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. Maddesi değiştirilmiş, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 342. maddesi 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

Uygulamada güvence verme durumu, depozito,²⁶⁶ depozit ya da teminat olarak da ifade edilmektedir.²⁶⁷ Belirtilen isimler altında kira bedelinin dışında alınan güvence parası, genelde, ileride ödenmeyen kira bedellerini ya da kira ilişkisinin sona ermesi halinde kiralananda oluşmuş olan eksiklikleri karşılamak için alınır. Dolayısıyla bu para, kira ilişkisi kapsamında kiraya verene bir güvence sağlamaktadır.²⁶⁸ Nitekim Yargıtay da bir kararında güvencenin amacı ve fonksiyonuna açıklık getirmiştir.²⁶⁹

²⁶² İNCEOĞLU, Kira, s.58 ; YAVUZ, s.451

²⁶³ KIRMIZI, Konut ve Çatılı, S.316 ; YAVUZ, s.455 ; SAFAROV, s.98 ; KIRMIZI, s.348 ; AKYİĞİT, s.146 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.519

²⁶⁴ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.301 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.520 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.604 ; AKYİĞİT, s.146

²⁶⁵ YAVUZ, s.455 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.316 ; KIRMIZI, s.348

²⁶⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.604 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.519 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.315 ; SAFAROV, s.97 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.511 ; İNCEOĞLU, Kira, s.59 ; YILDIRIM, Abdulkemir, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi, AÜHFD, 64(1), 2015, <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1987/20758.pdf>, (E.T:29.12.2017), s.241, DOĞAN, s.354

²⁶⁷ EREN, Borçlar Özel, S.400 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.525 ; ARAL/AYRANCI, s.312

²⁶⁸ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.301 ; EREN, Borçlar Özel, s.400,401

²⁶⁹ “Depozitonun tek amacı ve fonksiyonu, kiralaanın alacaklarına karşılık bir güvence teşkil etmesidir. Bunun dışında kiralaayan açısından bir sermaye veya kredi işlevi görme amacı yoktur.” diyerek devamında kiralaayanın depozitodan herhangi bir şekilde ekonomik fayda sağlamasının da kira sözleşmesinin amacını aşacağını ifade etmiştir. Yarg. 3. HD. 24.02.2003 T, 2003/271 E. – 1640 K. (Bkz. KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.321,322)

Bu hüküm yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü bir düzenlemedir.²⁷⁰ TBK.m.342 hükmü, ancak taraflarca kararlaştırılmış olması halinde uygulanması mümkün olur. Yani güvence parası, iradi nitelik taşıyan²⁷¹ sözleşmesel bir borçtur.²⁷² Kira sözleşmesinin kurulması sırasında ya da sözleşme kurulduktan sonra, güvence verme borcunun kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Hatta güvencenin varlığının bir şarta bağlanmasında dahi engel yoktur.²⁷³

Kanunkoyucu bu hükmün uygulanmasını bazı şartlara tabi tutarak²⁷⁴, kiracıyı koruma düşüncesini bu hükümde de sürdürmüştür.²⁷⁵ Buna göre; TBK.m.342'nin uygulanması her şeyden önce bir kira sözleşmesinin varlığını gerektirir. Ancak kira sözleşmesi de konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin olmalıdır. Taraflar taşınır kirası veya ürün kirasında da bir güvence belirleme konusunda serbesttirler, yalnız bu düzenlemeye TBK.m.342 uygulanamaz.²⁷⁶ Güvence konusunun yalnızca para²⁷⁷ veya kıymetli evrak olması gerekir. Taraflar para veya kıymetli evrak dışında (rehin, kefalet, vb.) bir güvence türünü de kararlaştırabilirler. Ancak bu tür bir güvenceye TBK.m.342 uygulanamaz.²⁷⁸ Güvencenin miktarı itibariyle bir sınır söz konusudur. Buna göre, güvence miktarı üç aylık kira miktarını aşamaz.²⁷⁹ Burada kira miktarı ifadesinden, kiralana ait kullanma giderleri, temizlik ve bakım giderleri ile bağlantılı sözleşme ile üstlenilen borçlara ilişkin

²⁷⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.604 ; İNCEOĞLU, Kira, s.65 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.316 ; EREN, Borçlar Özel, s.401 ; SAFAROV, s.98 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.525 ; YAVUZ, s.461 ; ÇINAR URAL, s.373 ; YILDIRIM, s.242, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.302 ; AYDOĞDU, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.14, S.1, 2012, (Basım Yılı 2013), <http://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/dergimiz-14-1/murataydogdu.pdf>, (E.T:29.12.2017), s.6

²⁷¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.604 ; AKYİĞİT, s.146

²⁷² EREN, Borçlar Özel, s.400 ; AKYİĞİT, s.146

²⁷³ ÇINAR URAL, s.376 ; İNCEOĞLU, Kira, s.66 ; YAVUZ, s.456,457 ; YILDIRIM, s.246

²⁷⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.604 ; EREN, Borçlar Özel, s.401

²⁷⁵ EREN, Borçlar Özel, s.401 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.315 ; YAVUZ, s.455

²⁷⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.604 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.316

²⁷⁷ Para, ifadesinden ülkede cari olan para anlaşılmalıdır. Ancak kira parasının yabancı para birimi olarak kararlaştırılması mümkün olduğuna göre güvencenin de aynı şekilde belirlenebilmesi gerekir. (Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.605)

²⁷⁸ EREN, Borçlar Özel, s.401 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.605 ; YAVUZ, s.455

²⁷⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.301 ; İNCEOĞLU, Kira, s.68 ; EREN, Borçlar Özel, s.401 ; ÇINAR URAL, s.373 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.315 ; ARAL/AYRANCI, s.312 ; AKYİĞİT, s. 146 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.606 ; Kira bedelinin aylık veya yıllık yahut başka bir süre olarak belirlenmesi mümkündür. Kira bedelinin aylık belirlenmesi halinde üç aylık kira bedeli hesaplanacak, yıllık veya başka bir süre belirlenmesi halinde bu süre ayların sayısına bölünerek hesaplanacaktır. Ancak herhalde güvencenin kararlaştırıldığı tarihteki aylık kira bedeli göz önüne alınır. Kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda kira bedelinin yeni dönem ile birlikte artması güvencenin de kendiliğinden artmasını sağlamaz. Böylece üç aylık kira bedeli sınırlaması da yeni kira bedeli doğrultusunda artmaz. (Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.607,608) ; Kira bedelinin yıldan yıla arttığı kira sözleşmelerinde güvencenin de otomatik olarak arttırılacağına ilişkin anlaşma yapılmasının mümkün olduğunu belirten görüş için bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.301; İsviçre Borçlar Kanunu (Art.257e OR) güvence miktarını sadece konut kiralari için ve üç aylık kira bedeli ile sınırlamışken, Türk hukukunda olduğu gibi Alman Medeni Kanunu (paragraf 551 BGB) bu miktarı hem konut hem de işyeri kiralari için üç aylık kira bedeli ile sınırlamıştır. Ancak İsviçre hukukunda, konut kiralardan farklı şekilde, işyeri kiralarda güvence miktarı açısından bir sınırlamaya yer verilmemiştir.(Bkz. YAVUZ, s.455) ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.522 ; Kiracının ekonomik gücü göz önüne alındığında bu güvencenin bir ay ile sınırlandırılmasının daha isabetli olacağını belirten görüş için bkz. KILIÇOĞLU, s.431 ; SAFAROV, s.101

ödemeler dışında kalan sadece kira bedeli yani kira parası anlaşılmalıdır.²⁸⁰ Yine güvence bir bankaya yatırılmalı ya da depo edilmelidir. Gerçekten güvence olarak bir para kararlaştırılmışsa kiracı bu güvenceyi bankada açılacak vadeli bir tasarruf hesabına yatırmalı, eğer güvence bir kıymetli evrak niteliğini taşıyorsa bankaya depo edilmelidir. Bu durumda banka, kiracının yatırdığı güvenceleri, iki tarafın rızası veya icra takibinin kesinleşmesi ya da kesinleşmiş mahkeme kararının bulunması halinde geri verebilecektir.²⁸¹ Güvence parası, bankaya kiracı adına yatırılmışsa, kiracının bankadan faiz isteme hakkı da vardır.²⁸² Güvence her ne kadar verilmiş olsa bile yine kiracının malvarlığının bir bölümünü oluşturur, kiraya verenin malvarlığının dışında kalır. Hukukumuzda güvence kiracı tarafından bankada açılan vadeli bir tasarruf hesabına yatırılır. İBK’da belirtilmekte ancak TBK’da belirtilmemekle birlikte, doktrinde bu hesabın kiracı adına açılması gerektiği ifade edilmektedir. Ancak uygulamada depozitonun yani teknik anlamda güvencenin kiracı tarafından kiraya verene verildiği görülür. Bu yüzden bankaya yatırma zorunluluğu sadece kiracı açısından görülmemelidir, istisnai hallerde kiraya veren bakımından da bir yükümlülük olarak kabul edilmelidir.²⁸³ Kanaatimizce de bu görüş uygulama ile daha uyumlu ve isabetlidir.

Güvencenin niteliği konusunda doktrinde birlik yoktur. Bir kısım yazar burada vediaanın özel bir türünün olduğunu, güvencenin bankaya tevdi edilmesiyle de “güvence uğruna tevdi”nin söz konusu olduğunu belirtirken, hakim görüş ise, güvencenin atipik bir rehin olduğu hatta “yasal rehin” olarak ifade etmenin de mümkün olduğu belirtilmektedir.²⁸⁴

Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.²⁸⁵

²⁸⁰ YAVUZ, s.456 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.606,607

²⁸¹ EREN, Borçlar Özel, s.401 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.431 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.315 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.610 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.302 ; SAFAROV, s.103,105 ; AKYİĞİT, s.147,148 ; ÇINAR URAL, s.376,377 ; AYDOĞDU, s.10 ; ARAL/AYRANCI, s.313 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.511,512

²⁸² EREN, Borçlar Özel, s.401 ; YAVUZ, s.457 ; ÇINAR URAL, s.377

²⁸³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 611,612,613 ; AYDOĞDU, s.19

²⁸⁴ Daha fazla bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.613,614 ; AYDOĞDU, s.15,16

²⁸⁵ Bankanın güvenceyi geri vermesi hakkında daha fazla bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.615,616,617 ; Bu konuda daha ayrıntılı bilgi için bkz. AYDOĞDU, s.24-29 ; YILDIRIM, s.253-257

TBK.m.342 hükmünün esasen kiracıyı koruyucu emredici nitelik taşıdığını belirtmek gerekir. Bu hükmün aksinin kararlaştırılması mümkün değildir. Bu hükme aykırı kayıtlar geçersizlik yani butlan yaptırımına tabi olur. Şayet, şartları uyuyorsa kısmi butlan yaptırımından da bahsedilebilir.²⁸⁶



²⁸⁶ EREN, Borçlar Özel, s.401 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.315,316

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ DÜZENLEMESİ

§ 4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ

I. GENEL OLARAK

Kira bedeli unsurunu incelerken yapılan açıklamalar burada da geçerlidir. Kira sözleşmesinin asli unsurunu oluşturan kira bedelinin, sözleşme özgürlüğü ilkesine göre taraflarca serbestçe belirlenebileceğini de daha önce belirtmiştik.

Kira bedeli kavramı, geniş ve dar/teknik anlamda olmak üzere iki farklı anlamda kullanılabilir. Buna göre doktrinde, “brüt kira bedeli” ile “net kira bedeli” kavramlarının kullanıldığı görülür. Kira bedeli kavramı geniş anlamda, kiracının sadece kiralanan şeyin kullanıma bırakılmasının karşılığını değil, aynı zamanda yan giderleri de içerecek şekilde ve hatta kiraya veren tarafın tüm yükümlülüklerinin karşılığı olarak üstlenmiş olduğu bedeli ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Mesela; kiracının kiralananı kullanmaktan doğan tüketim harcamaları, ısınma giderleri bu kapsamda değerlendirilir.²⁸⁷

Kira bedeli dar anlamda düşünüldüğünde ise, kiraya verenin kiralananı kullanıma bırakma ve kira süresi boyunca kullanıma uygun halde bulundurma borcunun karşılığını ifade eder. Bu durumda kira bedeli kavramının içeriğinde yan giderler yer almaz. Yani kiracının üstlenmiş olduğu yan gider kira bedelinin dışında kalmaktadır. Dar/teknik anlamda kira bedeli, kiraya verenin ayıp nedeniyle yaptığı giderlerin de karşılığını oluşturur. Dolayısıyla, kanunda kira bedeli kavramının kural olarak dar/teknik anlamda kira bedeli olarak anlaşılması gerekir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarını düzenleyen hükümlerde de kira bedeli bu şekilde anlamlandırılmalıdır.²⁸⁸

Kira bedelinin taraflarca serbestçe belirlenmesine ilişkin kural şüphesiz kira sözleşmesinin başlangıç anındaki belirlemeye ilişkindir. Kira sözleşmesinin yenilenmesi

²⁸⁷ ACAR, s.330 ; Ancak yan giderlerin kira bedeli içinde değerlendirilebilmesi için bunun ayrıca kararlaştırılmış olması gerektiği ve vergi borcunun kural olarak kira bedeli içinde yer aldığının kabul edilmesi gerektiğini belirten görüş için bkz. ARAL/AYRANCI, s.296

²⁸⁸ ACAR, s.230,331 ; ARAL/AYRANCI, s.296

durumunda izleyen dönemlere ilişkin kira bedelinin belirlenmesinde TBK’da bazı sınırlamalar getiren özel düzenlemelere yer verilmiştir.²⁸⁹

II. 818 SAYILI BK (eBK) VE 6570 SAYILI GKHK DÖNEMİ

GKHK’nın yürürlüğe girmesinden önceki yıllarda, özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası ekonomik krizin oluşturduğu zorluklar nedeniyle, kiracıyı koruyucu bazı düzenlemeler yapılmıştır. Buna göre, 1940 yılında Milli Koruma Kanunu²⁹⁰ kabul edilmiştir. Bu kanun düzenlemesi ile kira bedelleri 1939 yılı rayiç bedelleri ile dondurulmuştur. Bu kanun da 1953 yılında değişikliğe gidilerek, dondurulan kira bedellerine ilişkin zam oranları diğer bir kanun²⁹¹ ile belirlenmiştir. Ancak yapılan bu değişiklikleri yetersiz bulan kanunkoyucu daha sonra GKHK’yı yürürlüğe koymuştur. 1955 yılında yürürlüğe giren GKHK’nın hükümleri bazen Anayasa Mahkemesi tarafından verilen iptal kararları ile bazen de kanunkoyucu tarafından eklenen geçici ve ek maddeler nedeniyle önemli değişiklikler görmüştür.²⁹²

Mülga GKHK düzenlemesinde yer alan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin incelenmesi üç başlık altında yapılabilir. Buna göre; AYM’nin iptal kararından önceki dönem(1955-1963 yılları arası dönem), AYM’nin iptal kararından sonraki dönem(1963-1999 yılları arası dönem) ve 4531 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler(2000 yılı ve sonrası dönem) olarak incelenebilir.²⁹³

²⁸⁹ ÖNCÜ, Özge, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl 77, S.2, Mayıs 2012, <http://baro.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>, (E.T: 07.02.2018), s.300

²⁹⁰ 3780 sayılı Milli Koruma Kanunu, 26.01.1940 tarihli ve 4417 sayılı RG.

²⁹¹ 06.05.1955 tarihli ve 6084 sayılı Milli Koruma Kanununun Tadiline Dair Kanun

²⁹² ÖZER, Tülay, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan), C.VIII, S.2, 2011 – C.IX, S.1, 2012, s.1016 ; KAYNAR, s.10

²⁹³ ÖZER, s.1016 ; Benzer bir inceleme için bkz. KAYNAR, s.16-29

A) AYM'nin İptal Kararından Önceki Dönem (1955-1963)

eBK'da yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin nasıl belirleneceği başka bir deyişle her yeni dönemde kira bedelinin ne oranda arttırılacağı konusunda bir düzenleme yapılmamıştır.²⁹⁴ GKHK'nın, uygulandığı dönemde, kural olarak kira bedellerinin iki tarihe göre belirlenmesi kabul edilmiştir. Bunlardan biri 1939 yılı rayici, diğeri de 1953 tarihidir. GKHK'nın 2. ve 3. maddeleri ile bu Kanunun uygulama alanına giren taşınmaz kiralalarına ilişkin kira parası, 12.05.1953 rayicine göre de dondurulmuştur.²⁹⁵ Ancak 1939 rayicine göre belirlenen kira paraları hakkında belli oranda zam kabul edilmesine karşın 1953 rayicinin hiçbir koşulda aşılmaması esası benimsenmiştir. Hatta 1953 rayicinin belirlenmesinde uyuşmazlık doğduğunda bu rayici belirleme yetkisi belediye encümenlerine verilmiştir.²⁹⁶ 1953 kira bedelleri ile dondurulan kiralalar ile bu durumda kira dönemi yenilense dahi kira artışı yapılamaz hale gelmiştir. Öyle ki, emredici nitelikte olan bu kanuni düzenleme nedeniyle uyarılama davası açılabilmesi de olanaksız hale gelmiştir. Yapılan bu kanuni düzenleme ile kiraya verenin elde ettiği kira gelirinin oldukça düşük seviyede kalmasına ve ilerleyen zamanlarda ekonomik şartlardaki iyileşmeler düşünüldüğünde kiraya veren açısından bir eşitsizlik doğmuştur. Gerçekten taşınmaz kiralalarında kira bedelinin dondurulması, Anayasa'da düzenlenen eşitlik ilkesi ile de bağdaşmamaktadır. Bu tür sınırlamaların ayrıca mülkiyet hakkının özüne de zarar verdiği ifade edilmektedir.²⁹⁷ Bu yüzden GKHK'nın 2. ve 3. maddelerinde kira bedelini sınırlandıran düzenlemelere ilişkin hükümler hakkında iptal davaları açılmıştır. Böylece bu düzenlemeler, AYM tarafından 1963 tarihinde iptal edilmiştir.²⁹⁸ GKHK'nın 2. ve 3. maddeleri şu düzenlemeleri içermektedir;

²⁹⁴ GÖKYAYLA, Emre, Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2013 (Mart- Nisan), C.9, S.103-104, (Bundan sonra "GÖKYAYLA, Değerlendirme" olarak anılacaktır.) s.21 ; AYDIN, Sinem Gülşah, Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S.121-122, Eylül-Ekim 2014, (Bundan sonra "AYDIN, Değerlendirme" olarak anılacaktır.), s.171

²⁹⁵ ÖZER, s.1016 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.617 ; KAYNAR, s.12,18 ; SAFAROV, s.107

²⁹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.617 ; KAYNAR, s.12,18

²⁹⁷ ÖZER, s.1016 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.617,618

²⁹⁸ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.21 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.617 ; ÖZER, s.1016 ; KAYNAR, s.18 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.217 ; DOĞRUSÖZ, Edip/ YAVUZ, Nihat, Kira Tesbit Davaları, Ankara 1992, s.203 ; SAFAROV, s.107 ; AYDIN, Değerlendirme, s.171 ; İNCEOĞLU, Murat/BAŞ, Ece, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi (Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan), İstanbul 2011, (Bundan sonra "İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası" olarak anılacaktır.), s.523 ; ÖNCÜ, s.301 ; GÜMÜŞ, s.245 ; İNCEOĞLU, Kira, s.123 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.27

Madde-2: ‘A)Birinci maddede yazılı yerlerdeki gayrimenkullerin kiralari 1939 yılı kiralari, meskenlerde yüzde ikiyüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde dört yüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

B)1939 yılı kira bedelleri mukavele ile belli olmayan veya 1939 yılından sonra kiraya vermeye 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 asli heyeti tevsi veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş gayrimenkullerin; kira bedelleri Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisafi iradları nazara alınarak tesbit edilen kiralari meskenlerde yüzde yüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde ikiyüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

Şu kadar ki, bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralari 3 üncü maddedeki emsal gayrimenkullerin kiralari geçemez.

Madde-3: A)Birinci maddede yazılı yerlerde 24/2/1947 tarihinden sonra inşa olunan gayrimenkullerin kira bedelleri 12/5/1953 tarihinde mevcut yazılı veya sözlü mukavele ile belli miktarı geçemez.

B)12/5/1953 tarihindeki kira bedelleri yazılı veya sözlü mukavele ile belli olmayan veya bu tarihten sonra kiraya vermeye başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedelleri o mahal veya senitteki mümasillerinin 12/5/1953 tarihindeki kiralari göre belediye encümenlerince takdir edilir. 6084 sayılı kanunun neşrinden sonra inşa edilen gayrimenkuller ile bundan sonra inşa edilecek veya yeniden kiralanacak gayrimenkullerin ve meşkûr kanunun hükümlerine müsteniden hükmen veya her ne suretle olursa olsun tahliye edilmek suretiyle serbestçe kiralanan gayrimenkullerin kira bedellerinin tayininde de bu madde hükümleri tatbik olunur.

C)Kiralari tayininde 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 azaları arasından lüzumu kadar üçer kişilik heyetler seçmek suretiyle tetkikat yaptırılabilir. Bu heyetler hazırlayacakları raporları Encümene tevdi ederler.

D)Tetkikat yapmak üzere vazifelendirilecek heyet azalarının 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 hisselere taksim edilir.’’

GKHK’nın, bu kanunun uygulama alanına giren taşınmazların kiralarının belirlenmesine ilişkin sınırlamalar içeren 2. ve 3. maddelerindeki düzenlemeler doğrultusunda, 1939 rayicine tabi olan kiralar, bina vergisi esasına tabi olan kiralar, 12.05.1953 rayicine tabi olan kiralar ve emsali olmayan taşınmazların kiraları olmak üzere dört başlıkta sınıflandırarak inceleyenler de bulunmaktadır.²⁹⁹

B) AYM’nin İptal Kararından Sonraki Dönem (1963-1999)

1963 yılında AYM’nin verdiği iptal kararı³⁰⁰, GKHK’nın sözleşme serbestisine getirmiş olduğu sınırlama ‘‘mülkiyet hakkının özüne dokunan bir nitelik taşıdığı’’ ve ‘‘böyle bir sınırlamaya artık ihtiyaç kalmadığı’’ gerekçelerine dayandırılmıştır. AYM kararından anlaşılabacağı üzere kira bedelinin sınırlandırılması prensip olarak reddedilmiş değildir. Dolayısıyla bu yöndeki sınırlamanın gerçekçi ve günün şartlarına uygun olması gerektiği ifade edilir.³⁰¹

²⁹⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. KAYNAR, s.12 vd, 18

³⁰⁰ Anayasa Mahkemesi, 26.03.1963 T, E. 3, K. 67 (RG. 31.05.1963 T, S. 11416)

³⁰¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618 ; GÜMÜŞ, s.245,246 ; ÖZER, s.1016

AYM'nin iptal kararından sonra, kira bedelinin sonraki dönemlerde yahut yıllarda belirlenmesi konusunda yasal bir boşluk, bir belirsizlik hali ortaya çıkmıştır.³⁰² Belirtilen maddelerin yanı sıra GKHK'nın 11. Maddesi hakkında da iptal davası açılmış ancak AYM ilgili maddenin iptali istemini reddetmiştir.³⁰³ Bu madde şu düzenlemeyi içermekteydi; *“Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.”*

AYM'nin iptal kararında, kararın altı ay sonra yürürlüğe gireceği belirlenerek böylece kanunkoyucuya ortaya çıkacak boşluğu dolduracak bir kanun çıkarması için süre verilmiştir.³⁰⁴ Ancak kanunkoyucu, GKHK'nın 2. ve 3. maddelerinin iptalinden sonra oluşan kanun boşluğunu, TBK düzenlemesi yapılana kadar dolduramamıştır.³⁰⁵ Bu süreçteki boşluk Yargıtay'ın içtihadı birleştirme ve daire kararları ile doldurulmuştur.³⁰⁶ Böylece içtihatlarla dayalı bir kira tespit hukuku oluşmuştur.³⁰⁷ Yani bir anlamda *“case law”* sisteminin uygulandığı söylenebilir.³⁰⁸ Bu nedenle konuya ilişkin olarak Yargıtay'ın önem arz eden üç önemli içtihadı birleştirme kararına bakmak gerekir.

1) 18.11.1964 tarihli ve 1964/2 E, 1964/4 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

Yargıtay bu kararında AYM tarafından GKHK'nın 2. ve 3. maddelerinin iptali ile kira bedelinin belirlenmesi konusunda bir kanun boşluğunun oluştuğunu³⁰⁹, kanunkoyucunun doldurması gereken boşluğun, süreç içerisinde doldurulmadığı takdirde TMK.m.1 hükmü gereği hakim tarafından doldurulacağı ifade edilmiştir.³¹⁰ Ayrıca, kira bedeline ilişkin hükümler iptal edilse dahi, GKHK'nın diğer hükümlerinin yürürlükte

³⁰² GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.21 ; KAYNAR, s.23 ; SAFAROV, s.108 ; AYDIN, Değerlendirme, s.171 ; ÖNCÜ, s.302 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.27 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.344,345 ; ÖZER, s.1016,1017

³⁰³ KAYNAR, s.23 ; Anayasa Mahkemesi ilgili maddenin Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir. (ÖZER, s.1017)

³⁰⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618 ; KAYNAR, S.23,24 ; GÜMÜŞ, s.246

³⁰⁵ ÖZER, s.1017 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618 ; ÖNCÜ, s.301

³⁰⁶ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.21 ; KAYNAR, s.24 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.217 ; AYDIN, Değerlendirme, s.171 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618

³⁰⁷ ÖZER, s.1017 ; GÜMÜŞ, s.246

³⁰⁸ SAFAROV, s.108 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.524 ; İNCEOĞLU, Kira, s.123

³⁰⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618 ; KAYNAR, s.24,25 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.21 ; ÖZER, s.1019

³¹⁰ ÖZER, s.1019 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.21 ; KAYNAR, s.25

olduğuna atıf yapılarak, kiraya verenin dilediği miktarda kira bedeli talep edemeyeceği belirtilmiř³¹¹ ve bu halde rayiç kiranın esas alınması gerektiği vurgulanmıştır.³¹²

Yargıtay'ın bu kararına göre; *‘‘taşınmaz mal kiralarna ilişkin 6570 sayılı GKHK'un 2. ve 3. c maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptali kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira akdi süresinin, sözü edilen iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde, akdin kira parasına ilişkin hükmünün yenilenmeyip diğer hükümlerin yenilenmiş olduğu’’, ‘‘kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun bilirkişice tesbit edilecek olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca bilirkişi tarafından bildirilecek kira parası esas alınarak hakim tarafından doldurulması gerektiği’’* sonucuna varılmıştır. Rayiç³¹³, olağan şartlar altında yapılagelen sözleşmeler ile kabul edilmiş bir karşılığı ifade eder. Olağanüstü şartlar altında yapılan kira sözleşmelerinde belirlenen kira paraları rayicin tespitinde göz önünde bulundurulamaz. Sonuç olarak denilebilir ki, öncelikle emsal kira esası,³¹⁴ sonra ekonomi esasları³¹⁵ ve nihayet hak ve nesafete³¹⁶ göre yeni kira döneminde uygulanacak kira parasının belirlenmesi yoluna gidilecektir. Yargıtay bu içtihadı birleştirme kararı ile iptal kararının, geride kalan kira paraları için değil, iptal kararından sonra yenilenen dönem kira paraları hakkında etkili olacağını da ifade etmiştir.³¹⁷

³¹¹ ÖZER, s.1019 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, S.21,22

³¹² GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.22 ; KAYNAR, s.25 ; AYDIN, Değerlendirme, s.171 ; ÖZER, s.1020

³¹³ Rayiç kira bedeli hakim tarafından görevlendirilecek bilirkişilerce, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın yer aldığı bölgedeki benzer nitelikte olan taşınmazlara göre değerlendirilme yapılacak ve bu değerlendirme esnasında kiralananın önemi ve özellikleri de göz önünde bulundurulacaktır. (ÖZER, s.1021) ; Olağan rayiçten bahsedebilmek için bu konuda kira paralarının uzun süreden beri oturmuş ve yerleşmiş, kiraya verenler ile kiracılar tarafından kabul edilmiş olmasının şart olduğu belirtilir. (DOğRUSöZ/YAVUZ, s.205)

³¹⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.618,619 ; KAYNAR, s.25

³¹⁵ Bu yol, rayiç kira bedelinin belirlenememesi durumunda bilirkişilerin kira bedelini belirlemek için başvurması gereken ikinci yoldur. Ekonomi esasları, Yargıtay tarafından, toptan eşya fiyat endeksinde (TEFE) meydana gelen artış oranlarını ifade eder. Ancak Yargıtay, TEFE artış oranlarını doğrudan kira bedellerine uygulamamakta, ekonomik verilerin TEFE ile sınırlanamayacağı ve bölgeden bölgeye değişiklik göstermesi gerekçesinden hareketle, hak ve nesafet ölçüsünü burada da devreye sokmaktadır. (ÖZER, s.1022)

³¹⁶ Hak ve nesafet kuralları gerek rayiç kira bedeline gerekse ekonomi esaslarına göre kira bedelinin belirlendiği durumlarda dikkate alınması gereken kurallardır. Tarafların kira bedelini ne şekilde arttıracaklarını kendilerinin kira sözleşmesinde belirlemiş olması, ilk yenileme dönemi dışında, hakim açısından bağlayıcılığı yoktur. Bu da esasen kira bedelinin tespitinin kamu düzenine ilişkin olmasının sonucudur. (ÖZER, s.1023 ; örnek karar için bkz. Yarg. 3. HD. 21.06.1999 T, 6400/6492 sayılı kararı (Bkz. ÖZER, s.1023, dp.32))

Son zamanlarda verilen Yargıtay kararlarına bakıldığında ise, özel gelişme ya da şartların bulunduğu ispatlanmadığı sürece, kira sözleşmesi ile belirlenen kira bedeli ilk üç yenileme yılında DİE'nin belirlemiş olduğu TEFE (ÜFE) oranında arttırılır. (ÖZER, s.1023 ; örnek karar için bkz. Yarg. HGK, 09.02.2011 T, 3-645/53 sayılı kararı (Bkz. ÖZER, s.1023, dp.33))

Yargıtay tarafından TEFE (ÜFE) oranına uygun şekilde yapılan arttırımla elde edilen kira bedelinin hak ve nesafet kurallarına uygun olduğu kanaatindedir. (ÖZER, s.1023)

³¹⁷ ÖZER, s.1019,1020 ; KAYNAR, s.25 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.619

2) 7.7.1965 tarihli ve 1965/5 E, 1965/5 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

Yargıtay bu kararı ile; “*Gayrimenkul kiralarna ait 6570 sayılı Kanunun 2. ve 3’üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmiş olması dolayısıyla aylık kira parasının belirlenmesi için kiralayan veya kiracı tarafından açılacak tespit davalarında aylık kira parası göz önünde tutularak asliye ve sulh hukuk mahkemelerinin görevlerinin belli edilmesi gerektiğine*” ilişkin sonuca varmıştır. Buna karşılık, 1711 sayılı kanunla ve daha sonra 3156 sayılı kanunla değişik HUMK. m.8/II-1’e göre; “*kira sözleşmelerine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi yahut tespit davaları bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olan açılan davaları*” yönünden dava konusunun değerine bakılmaksızın görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir.³¹⁸ HUMK. m.4’de de kira bedelinin belirlenmesi davasında görevli mahkemenin, dava konusunun değerine bakılmaksızın, sulh hukuk mahkemesi olduğu belirtilmiştir.³¹⁹

Görevli mahkemenin belirlenmesinde aylık kira bedeline mi yoksa yıllık kira bedeline mi bakılacağı konusunda belirsizlik, Yargıtay’ın bu içtihadı birleştirme kararı ile çözüme kavuşarak, aylık kira bedelinin bu belirlemede esas alınması gerektiğine yer verilmiştir. Yargıtay’ın içtihadı birleştirme kararı ile giderilen bu belirsizlik, HUMK’da yapılan değişiklik sonucunda HUMK. m.8/II-1 ile de yasal düzenlemeye sahip olmuştur. Böylece bu konudaki belirsizlik tamamen giderilmiştir.³²⁰

Yargıtay’ın bu kararından hareketle, tarafların kira bedelinin belirlenmesi konusunda açacağı davanın tespit davası niteliğinde olduğunun da kabulü gerekir.³²¹

3) 21.12.1966 tarihli ve 1966/19 E, 1966/10 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

Yargıtay bu kararı ile; “*6570 sayılı Gayrimenkul kiralari hakkındaki Kanunun 2 ve 3. Maddelerini iptal eden Anayasa Mahkemesi kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılmış olan gayrimenkul kira akitlerinde kararlaştırılan kira bedelleri hakkında kiraya veren tarafından kiracı aleyhine kira süresinin hitamından sonraki dönem için kira*

³¹⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 628,629 ; KAYNAR, s.26,27

³¹⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.629 ; ÖZER, s.1029 ; KAYNAR, s.27

³²⁰ KAYNAR, s.26 ; ÖZER, s.1029 ve dp.51

³²¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.629, dp.158 ; KAYNAR, s.27 ; Aynı yönde bkz. ÖZER, s.1031, dp.57

parasının tespiti davası açılabilirliği'' sonucuna varmıştır.³²² Uygulamada karşılaşılan çeşitli problemleri büyük ölçüde çözdüğü belirtilmekle birlikte, kira bedelinin belirlenmesi konusunda Yargıtay Hukuk Daireleri arasında süregelen uyuşmazlık devam etmiştir.³²³

Yargıtay bu kararında, kiraya verenin kira tespiti davası açma hakkını kabul etmiştir.³²⁴ Ancak kiracının dava açıp açamayacağı hakkında bir açıklamaya yer verilmemiştir.³²⁵ Ayrıca kiraya verenin, yenilenen kira dönemi için kiracıya kira bedelinin arttırılmasına ilişkin ihtar göndermesini bir zorunluluk olarak görmemiştir. Bununla beraber, ihtar yapılmadan açılan davanın yenilenen kira dönemi için geçerliliğini on beş günlük süreye bağlamıştır. Dolayısıyla, kiracıya dava dilekçesinin tebliği tarihinden sonraki on beş gün içinde kira sözleşmesi yenileniyorsa yani, tebliğ süresi ile yenilenme süresi arasında on beş günden daha az bir süre bulunuyorsa, bu halde mahkemenin kira bedeli hakkında yapacağı belirleme ilk yenileme dönemi değil, sonraki yenileme dönemi için geçerli olacaktır. Fakat kiraya veren, kira dönemi yenilenmeden önce kanunun öngördüğü on beş günlük süreden önce ihtarda bulunmuşsa, kira bedelinin belirlenmesi davasını o kira döneminin sonuna kadar her zaman açabilmesi mümkündür.³²⁶

Özetle belirtelim ki, GKHK'nın ilgili hükümlerinin iptalinden sonra ortaya çıkan belirsizlik ve yasal boşluk Yargıtay içtihatları ile giderilmeye çalışılmış ancak pek çok farklı kararların ortaya çıkması üzerine bu sorunun çözümü için birden çok İçtihadı Birleştirme Kararları³²⁷ verilmiştir. TBK düzenlemesine dek içtihatlarla doldurulan boşluk, TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte artık kanuni bir düzenlemeye kavuşmuş, içtihatlardan esasen bu kanunun düzenlemesinde de yararlanılmıştır.³²⁸

³²² Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.630,631 ; KAYNAR, s.27 vd.

³²³ ÖZER, s.1021 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.630

³²⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.631 ; ÖZER, s.1020 ; KAYNAR, s.28

³²⁵ ÖZER, s.1020 ; Yargıtay'ın bu içtihadı birleştirme kararında, kiracının da kira parasının tespiti davası açabilme olanağından bahsetmemiş olmasını bir eksiklik olarak gören görüş için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.631

³²⁶ ÖZER, s.1020,1021 ; KAYNAR, s.28 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.630

³²⁷ Daha fazla karar incelemesi için bkz. KAYNAR, s.24-29 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.620-630

³²⁸ ÖZER, s.1019 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.632

C) 4531 Sayılı Kanun İle Getirilen Değişiklikler (2000 yılı ve sonrası)

6098 Sayılı TBK düzenlemesinde kira bedeli uygulamasına geçmeden önce belirtmekte yarar gördüğümüz bir husus da 4531 sayılı kanunla³²⁹ GKHK'ya eklenen geçici 7. madde düzenlemesidir.

GKHK'ya eklenen geçici 7. madde düzenlemesine göre³³⁰; *“Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık %25, (...)”³³¹ 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.”

Böylece kira sözleşmesinin yapıldığı bölgedeki rayiç kira bedelleri ile sınırlı olmak üzere, kira bedelinin artış oranı 2000 yılı için %25, 2001 yılı için de yıllık %10 olarak belirlenmiştir.³³² Kanunkoyucu, öncelikle kira bedelinin artış oranını sözleşmenin yapıldığı bölgedeki rayiç kira bedeli ile sınırlamış, rayiç kira bedelini aşmaması koşuluyla belirli oranlara sabitlemiş, kanunla belirlenen oranların dışında yer alabilmek amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılmasını yasaklamıştır.³³³ Ancak 2000 yılında yapılan bu düzenleme hakkında da mülkiyet hakkının özüne zarar verdiğinden bahisle iptal davası açılmıştır. AYM kararında ‘kanunun Anayasa ile çelişen bir yönünün bulunmadığı, ancak 2001 yılı için kanunda öngörülen %10’luk artışın ekonomik kriz nedeniyle yaşanan fiyat artışlarının çok altında kaldığı’ gerekçeleri ile geçici maddenin sadece 2001 yılına ilişkin %10’luk artış oranının düzenlendiği kısmı iptal etmiştir.³³⁴ Bu halde oluşan yasa boşluğunu

³²⁹ 16.02.2010 tarihli ve 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun, (RG. 18.02.2000 tarihli ve 23968 sayılı)

³³⁰ <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/5.3.6570.pdf>, (E.T:08.02.2018)

³³¹ Bu arada bulunan; ‘2001 yılında ise yıllık %10’ ibaresi, Anayasa Mahkemesi’nin 19.07.2001 T, 2001/303 E, 2001/333 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş ve metinden çıkarılmıştır.

³³² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.237 ; ÖZER, s.1017,1018

³³³ Bu düzenleme, belirlenen sınırlamayı kanuna karşı hile yoluyla dolanmaya da engel olmuştur. (Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.237) ; ÖZER, s.1018

³³⁴ ÖZER, s.1018 ; KAYNAR, s.15,16

Yargıtay kararları ile doldurmaya çalışmıştır.³³⁵ Yine düzenleme ile, kira bedelinin yabancı para veya kıymetli maden üzerinden belirlendiği sözleşmeler için kira bedelinin tespiti davasının açılması mümkün olmayacaktır. Bu maddenin uygulanması sadece 2000 ve 2001 yılları ile sınırlı tutulmuştur.³³⁶

III.6098 SAYILI TBK DÜZENLEMESİNDE KİRA BEDELİ

Kira bedeli, Türk Borçlar Kanununun 343 ile 346. maddeleri arasında ‘‘Kira Bedeli’’ başlığı altında düzenlenmiştir. TBK.m.343’de kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı belirtilerek genel bir düzenlemeye yer verilmiştir. TBK. m. 344’de kira bedelinin belirlenmesi, TBK. m.345’de kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava açma süresi ve kararın etkisi, TBK. m.346’da ise kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağı ile ilgili hükme yer verilmiştir.

TBK’da düzenlenen bu hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralari ayırımında düzenlendiği için diğer kira ilişkilerinde uygulanmayacağı ifade edilir.³³⁷ Bu yüzden taşınır kiralari ile konut ve çatılı işyeri niteliği taşımayan taşınmaz kiralariında, bu düzenlemelerden kira bedelinin belirlenmesinde yararlanılamayacaktır. Dolayısıyla bu tür kira ilişkilerinde TBK.m.345 düzenlemesi kapsamında kira tespit davası açılma imkanı yoktur.³³⁸

Kira bedeline ilişkin olarak TBK’da düzenlenen bu hükümler, doğaldır ki ancak kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda uygulanabilecek hükümlerdir. Zira, başlangıçta kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan kira bedeli, kira süresi boyunca bağlayıcıdır zaten tespite konu olamaz. Kira sözleşmesinin yenilenmesi, kira sözleşmesinde belirlenen sürenin dolmasına karşın sözleşmenin kanun gereği uzaması olarak ifade edilir. TBK.m.347/1’de, konut ve çatılı işyeri kiralariında, kira sözleşmesinin aynı şartlar ile bir yıl için uzatılmış sayılacağı belirtilmiştir. Yine kira sözleşmesinin yenilenmesi sadece

³³⁵ Bkz. Yarg. 3. HD, 21.03.2005 T, 3105/2860 (ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.238, dp.167) ; Yarg. HGK, 06.07.2005 T, 2005/3-396 E, 2005/443 K. (ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.239, dp.168)

³³⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.238 ; ÖZER, s.1018

³³⁷ SAFAROV, s.109 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.632,633 ; AYDIN, Değerlendirme, s.174

³³⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.633 ; Olağan kira sözleşmeleri hakkında kira bedelinin belirlenmesine yönelik özel bir düzenlemeye zaten ihtiyaç bulunmamaktadır. Çünkü bu tür olağan kiralarda taraflardan birini diğerine karşı korumak konusunda bir ihtiyaç yoktur. Olağan kira sözleşmelerinde sözleşme serbestisi gereği, taraflarca belirlenen kira bedeli uygulanır. (AYDIN, Değerlendirme, s.174,175) ; GÜMÜŞ, s.246

belirli süreli kira sözleşmelerinde mümkündür. Yani kira bedelinin tespiti, ancak belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulacaktır.³³⁹

TBK.m.343 düzenlemesine göre; *“Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.”*

TBK'daki bu düzenlemenin karşılığı, mülga GKHK. m.9'da; *“Kira mukavelelerinde bu kanunun kira bedellerinin tayinine müteallik hususlar müstesna kiracı aleyhine değiştirilemez.”* olarak yer almıştı.³⁴⁰

Ancak 6353 sayılı kanunun 53. maddesi : 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. Maddesi değiştirilmiş, 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 343. maddesi 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

TBK. m.343 hükmü emredici nitelik taşıyan, tek taraflı yani sadece kiracıyı koruyan bir düzenleme içerdiğinden tarafların kiracı lehine sözleşme hükümlerinde değişiklik yapmalarında bir engel yoktur. Yine kiraya veren aleyhine kira sözleşmesinin hükümlerinde değişiklik yapılabilmesi mümkündür.³⁴¹ Söz konusu düzenlemede kira bedelinin değiştirilmesine ilişkin bir yasak bulunmamaktadır. Çünkü kiraya verenin mülkiyet hakkı anayasal garanti altındadır. Eğer kira bedelinin değiştirilmemesine ilişkin bir şarta yer verilmiş olsaydı mülkiyet hakkı ihlal edilmiş olurdu.³⁴² Bu madde uyarınca, başlangıçta kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinin özellikle yasa gereği sözleşme süresinin uzatıldığı veya yenilendiği hallerde ekonomik şartlara göre değiştirilmesi imkanı sağlanarak sözleşmede kiracı aleyhine değişiklik yapılması yasağına bir istisna getirilmiştir. Ancak kira bedeli ilk sözleşmede aylık olarak ödeneceği kararlaştırılmış ise

³³⁹ CERAN, Mithat, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, 2. Baskı, Ankara 2015, s.600 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.344 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.633

³⁴⁰ Tablo halinde karşılaştırma için bkz. CERAN, s.598

³⁴¹ GÜMÜŞ, s.244 ; EREN, Borçlar Özel, s.402 ; YAVUZ, s.343

³⁴² EREN, Borçlar Özel, s.402 ; TBK.m.343 hükmünün, sözleşme serbestisi kapsamında yer alan sözleşmede değişiklik yapılması özgürlüğünü kısıtlayıcı şekilde kaleme alınmış olduğunu iddia ederek eleştiri getiren de vardır. (Bkz. ÖZER, s.1025) ; TBK.m.343 hükmünün yerinin isabetli olmadığını, kira bedelinden bağımsız olarak düzenlenmesi gerektiğini belirten görüş için bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.512

yenilenen kira sözleşmesinde bedelin yıllık olarak ödeneceği biçiminde değişiklik yapılamaz çünkü bu yönde bir değişiklik kiracının aleyhine bir durum yaratır.³⁴³

Kiracının ödemesi gereken kira bedelinin kural olarak bir miktar para olduğu, bu para Türk lirası olarak kararlaştırılabileceği gibi yabancı ülke parası olarak kararlaştırılmasının da mümkün olduğu önceki bölümlerde belirtilmiştir. Ayrıca, kira bedelinin altın olarak belirlenebileceği de daha önce ifade edilmiştir.

Kira bedeli, ürün kirası sözleşmesinin de bir unsurunu oluşturur. Ürün kirası, TBK'da 357 ile 378. maddeler arasında düzenlenmiştir. Ürün kirasında kira bedeli aynı veya nakdi olarak belirlenebilir. Yani ürün kirasında kira bedelini, paranın yanı sıra, bir mal da oluşturabilir. Hatta ürün kirasında bu duruma daha çok rastlanır. Ürün kirasında kira bedelinin bir kısmının para bir kısmının da maldan oluşması mümkündür. Kira bedelinin mal olarak ödenmesi kararlaştırılmışsa, bu miktarın önceden belirlenmiş olması şart olduğu gibi kiralanan ürünün bir kısmını da oluşturmaması gerekir. Buna karşılık, kiralanan elde edilen semere ya da ürünün bir kısmının veya belirli bir payının kira bedeli olarak ödenmesi kararlaştırılmış ise bu durumda ürüne katılmalı kira sözleşmesinden bahsedilir. Ürüne katılmalı kira sözleşmesi, ülkemizde ortakçılık, yarıcılık, yevracılık, marabacılık isimleri ile anılmaktadır.³⁴⁴ Ürün kirasında kiracının, olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı bulunmaktadır.³⁴⁵ Ürün kirasının bir türü olan hayvan kirasında ise, kira bedelini para oluşturabileceği gibi, hayvanlardan elde edilen ürünün belirli bir payı da oluşturabilir. Son durumda ürüne katılmalı hayvan kirasından bahsedilir.³⁴⁶

Finansal kiralama sözleşmesi daha önce de ifade ettiğimiz üzere TBK kapsamında düzenlenmemiştir. Bu sözleşme türüne, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nda yer verilmiştir. Finansal kiralama sözleşmesinde de kira bedeli unsuru önem arz eder. Burada kira bedeli, finansal kiralamaya konu olan malın, belirli bir süre kullanılması karşılığında, kullanıcının ödemesi gereken bir bedeli ifade eder. Bu tür sözleşmede kiracı, kira bedelini, kiraladığı maldan elde ettiği gelirle öder. Ancak burada normal kira bedelinin yanı sıra faiz, malın amortismanı hatta kiralayanın bu işten elde etmeyi düşündüğü kazanç payı da kira bedelinin ödenmesinde dikkate alınır.

³⁴³ CERAN, s.598,599 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.329

³⁴⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.381,706 ; EREN, Borçlar Özel, s.432,433 ; ÇINAR URAL, s.19

³⁴⁵ Daha fazla bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.713 ; EREN, Borçlar Özel, s.442

³⁴⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.204 ; EREN, Borçlar Özel, s.452,453 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.719,720

Dolayısıyla burada kira bedelinin, Türk lirası olarak veya Türk Bankası ya da Merkez Bankası tarafından alınıp satılma imkanına sahip yabancı para olarak belirlenmesi mümkündür.³⁴⁷



³⁴⁷ EREN, Borçlar Özel, s.465 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.413

§ 5. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (TBK.m.344)

I. GENEL OLARAK

Kira bedelinin başlangıçta belirlenmesinde yasal bir sınırlama yoktur yani kural olarak sözleşme serbestisi ilkesi geçerlidir.³⁴⁸ Kira bedeli miktarının belirlenmesindeki serbesti konut ve çatılı işyeri kiralalarında da geçerlidir. Şu kadar ki, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin sonradan belirlenmesi halinde kiracıyı koruyucu bazı kurallara getirilmiştir. Yani serbesti sınırlandırılmıştır. Kanunkoyucu kira bedelinin başlangıçta belirlenmesi halinde taraflara müdahale etmemektedir. Ancak kira bedelinin sonradan belirlenmesine yahut başta yapılan kira artış oranı anlaşmasına dahi müdahale etmektedir. Bu iki müdahale alanının ilkinde, sözleşme serbestisi kuralı dikkate alınmaz iken, ikincisinde kısmen itibar edildiği görülmektedir. Dolayısıyla, başlangıçta belirlenen kira bedelinin miktarı konusunda kiracının korunması bakımından bir boşluk olduğunu söylemek yanlış olmaz. Çünkü bu yönden kiracıyı koruyacak tek düzenleme, aşırı yararlanma (gabin) düzenlemesi olarak gözükmektedir.³⁴⁹

Kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK.m.344 daha önce eBK ve GKHK’da düzenlenmemiş yeni bir hükümdür.³⁵⁰ Bu hüküm de kanunda, konut ve çatılı işyeri kiralaları başlığı altında yer aldığı için, kira tespit davası da sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama alanı bulacaktır.³⁵¹

Ancak 6353 sayılı kanunun 53. maddesi : 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. Maddesi değiştirilmiş, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344. maddesi 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

³⁴⁸ ACAR, s.333 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.634 ; EREN, Borçlar Özel, s.402

³⁴⁹ ACAR, s.334 ; EREN, Borçlar Özel, s.402

³⁵⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.633 ; CERAN, s.599 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.343

³⁵¹ CERAN, s.600 ; SAFAROV, s.109

II. KİRA BEDELİNİN SÖZLEŞMEDE İLK DEFA BELİRLENMESİ

Tarafların konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin sözleşmede kira bedelini ilk defa belirlemesi bakımından kanunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.³⁵² Yani ilk kira dönemi için, tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları kira bedeli geçerli olur. Bu yüzden, taraflar yaptıkları kira sözleşmesinde, sözleşme konusu konut veya çatılı işyerinin kira bedelini diledikleri şekilde kararlaştırmakta serbesttirler. Ancak, irade bozukluğu ve aşırı yararlanma (gabin) ile hukuka ve ahlaka aykırı haller saklıdır.³⁵³

III.YENİLENEN KİRA DÖNEMLERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

Konut ve çatılı işyeri kiralarnında, kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda yeni dönemde kira bedelindeki artışın nasıl ve ne oranda olacağı sıklıkla taraflar arasında uyuşmazlığa neden olmaktadır. Bu yüzden TBK’da, kira bedeli artış oranının belirlenmesi konusunda düzenleme yapılması gereği doğmuştur.³⁵⁴ Bu konuda TBK. m.344’e bakmak gerekir.

TBK. m.344’de yapılan düzenlemenin, 4.7.2012 – 6353/53 maddesi ile değişik, 31.3.2012 – 6217/Geçici madde 2 uyarınca, 1.7.2012’den başlayarak 8 yıl uygulanmayacağıın ifade edildiği düzenlemede, kira sözleşmelerinde hüküm bulunmayan durumlarda mülga Borçlar Kanununun uygulanacağı belirtilse de eBK’da da bir boşluk olması muhtemel olacağından bu halde boşluğun yine TBK. m. 343 ve 344 hükümlerinin kıyas yolu ile uygulanmak suretiyle doldurulması gerektiği belirtilmektedir.³⁵⁵

A) Taraflarca Sözleşmede Bir Artış Oranı Belirlenmişse

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin sözleşmelerde, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli üzerinde anlaşmaları TBK. m.344/1’de düzenlenmiştir.³⁵⁶ Bu maddeye göre; ‘‘ *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.*’’

³⁵² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.634 ; EREN, Borçlar Özel, s.402 ; AKYİĞİT, s.151

³⁵³ AKYİĞİT, s.153 ; EREN, Borçlar Özel, s.402

³⁵⁴ DOĞAN, Değerlendirme, s.512 ; SAFAROV, s.113

³⁵⁵ Bkz. EREN, Borçlar Özel, s.403

³⁵⁶ SAFAROV, s.110 ; EREN, Borçlar Özel, s.403

TBK. m.344 hükmü de emredici nitelikte ve kamu düzenine ilişkindir. Bir yıldan fazla süreli yapılan kira sözleşmelerinde, taraflar, ilk yılı izleyen dönemde kira bedelindeki yıllık artışları belirleyebilirler.³⁵⁷ Fakat belirleyecekleri artış miktarı, bir önceki yılın üretici fiyat endeksindeki (ÜFE) artış oranını aşamaz.³⁵⁸ Dolayısıyla bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranı ne ise, yenilenen kira dönemlerine ilişkin kira bedelinin belirlenmesinde esas alınacak artış oranı da o olur.³⁵⁹ Böylece yenilenen döneme ilişkin kira bedeli, bir önceki kira yılında ÜFE'deki artış oranını aşamayacaktır.³⁶⁰ Aksi halde; kira bedeli, şayet ÜFE'deki artış oranını aşar ise, aşan kısma ilişkin yapılan anlaşmalar geçersiz olur. Burada butlan yaptırımını söz konusu olur. Ancak, sözleşmenin tamamı değil, yalnızca kira bedelinin aşan kısmı, normal sınıra indirilmek suretiyle kısmi butlan yaptırımını uygulama alanı bulur.³⁶¹ Örneğin, 2016 yılında yapılan bir yıllık kira sözleşmesinde, taraflarca belirlenen kira bedeli 1.000 TL olsun, o yıl ÜFE'deki artış da %6 gerçekleşmiş olsun, ancak taraflar yenilenen kira dönemi için kira bedeli artış miktarını %9 olarak kararlaştırmış iseler dahi, bu durumda yeni kira döneminde kira bedeli 1090 TL değil, 2017 yılı kira döneminde kira bedeli 1060 TL olmalıdır. İşte bu durumda taraflarca belirlenen kira bedelinin tamamı geçersiz olmaz, yalnızca %3'lük yani 30 TL'lik kısım geçersiz olur. Böylece kira bedeli 1090 TL'den 1060 TL'ye indirilerek yeni kira döneminde bu bedel üzerinden ödeme yapılır. Bu kural bir yıldan fazla süreli yapılan kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulur.³⁶²

B) Taraflarca Sözleşmede Bir Artış Oranı Belirlenmemişse

TBK. m.344/2'e göre; *‘Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla*

³⁵⁷ YAVUZ, s.567 ; EREN, Borçlar Özel, s.403

³⁵⁸ CERAN, s.605 ; EREN, Borçlar Özel, s.403 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.346 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.513 ; GÜMÜŞ, s.247 ; Üretici fiyat endeksi, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenir ve aylık veya yıllık enflasyonun belirlenmesinde kullanılır. Böylece mal ve hizmetlerin belli bir zaman aralığındaki fiyatının ne kadar arttığı tespit edilir. (GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.33) ; KAYNAR, s.64 ; ARAL/AYRANCI, s.298

³⁵⁹ EREN, Borçlar Özel, s.403 ; CERAN, s.605

³⁶⁰ CERAN, s.605 ; EREN, Borçlar Özel, s.403 ; Ancak öngörülen sınırlama aracının isabetli olmadığını, kira bedelinin üretici fiyat endeksinden daha çok tüketici fiyatları endeksi ile ilgili olduğu ifade edilmiştir. Bu gerekçeyle TBK'da yer alan üretici fiyat endeksindeki artış oranı ifadesinin, tüketici fiyatlarındaki artış oranı şeklinde değiştirilmesinin daha uygun olacağını ifade eden görüş için bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.513 ; ÖNCÜ, s.318

³⁶¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.635 ; EREN, Borçlar Özel, s.403,404 ; KAYNAR, s.65 ; İNCEOĞLU, Kira, s.128

³⁶² GÜMÜŞ, s.247 ; EREN, Borçlar Özel, s.404 ; ÖZER, s.1025 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.529 ; AKYİĞİT, s.153 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.346 ; ARAL/AYRANCI, s.298,299 ; Bu konuda daha ayrıntılı bilgi için bkz. KAPANCI, K. Berk, Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK. m.344 F.1 C. Son'un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C.2, 2015, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/208384>, (E.T:29.12.2017), s.809-834

hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.''
Bu hükmün Yargıtay'ın yerleşik ihtiyaçları ile uyumlu olduğu belirtilmektedir.³⁶³

Taraflar yenilenen kira dönemi için kira sözleşmesinde bir artış oranı belirlemediyse bu durumda kira bedeli hakim tarafından belirlenecektir.³⁶⁴ Kira sözleşmesinde, taraflarca kiranın arttırılacağı öngörülmüş ama oran belirtilmemişse bu durumda kira bedeli yine TBK. m.344/2 düzenlemesine göre belirlenecektir.³⁶⁵ Hakim belirlemeyi, kiralananın durumunu³⁶⁶ da göz önüne alarak hakkaniyete göre yapacaktır.³⁶⁷ Ayrıca hakim belirlemede tarafların da durumunu dikkate alması gerektiği ifade edilmektedir. Ancak hakim, kira bedelini, bir önceki dönem ÜFE oranını aşmamak üzere belirleyebilir.³⁶⁸ Buna karşılık hakim ÜFE oranından daha aşağı olacak şekilde kira bedeli belirlemesi mümkündür.³⁶⁹

Görüldüğü gibi, hakime kira bedelini belirleme konusunda bir takdir hakkı tanınmıştır. Hakimin takdir edeceği kira bedeli açısından bir sınırlama da bulunmaktadır.³⁷⁰ TBK. m.344/1'de takdir yetkisi verilmediği halde, TBK. m.344/2'de ise hakime kira bedelini belirleme konusunda takdir yetkisi verilmiştir. Buna göre, TBK. m. 344/2 düzenlemesine giren hallerde hakim hakkaniyet gerektiriyorsa ÜFE oranından daha az oranda bir artışa hükmedebilecek iken ; TBK. m.344/1'de sözleşmede tarafların belirlediği bir artış şartı bulunsa bile, hakim ÜFE oranından daha azına karar vermesi mümkün değildir.³⁷¹

³⁶³ Yarg. HGK. 06.07.1994 T, 326/493 ; Yarg. HGK. 13.12.1995 T, 946/1127 ; Yarg. HGK. 20.09.1995 T, 3-539/766 ; Yarg. 3. HD. 29.12.2003 T, 14901/15013 (İNCEOĞLU, Kira, s.136, dp.440)

³⁶⁴ NOMER, Nami Haluk, Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir mi?, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C.8, 2013, <https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/26-Haluk-Nami-NOMER.pdf>, (E.T:29.12.2017), s.2069 ; AKYİĞİT, s.153 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.513 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.346, 347 ; CERAN, s.605,606 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.241 ; EREN, Borçlar Özel, s.404 ; ARAL/AYRANCI, s.299 ; GÜMÜŞ, s.248 ; ÖZER, s.1026

³⁶⁵ SAFAROV, s. 113 ; CERAN, s.606 ; KAYNAR, s.69

³⁶⁶ Kiralananın durumu, kiralananın sahip olduğu nitelikleri ifade eder. Bunlara; kiralananın büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi, yaşı örnek olarak verilebilir. (İNCEOĞLU, Kira, s.147)

³⁶⁷ ÖNCÜ, s.325 ; CERAN, s.605,606 ; EREN, Borçlar Özel, s.404 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.241 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.36, 37 ; SAFAROV, s. 113,114 ; ÖZER, s.1026 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.513 ; ARAL/AYRANCI, s.299 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.637 ; GÜMÜŞ, s.248,249

³⁶⁸ EREN, Borçlar Özel, s.404 ; ARAL/AYRANCI, s.299 ; CERAN, s.606 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.513 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.637 ; AKYİĞİT, s.153 ; KAPANCI, s.816,817 ; GÜMÜŞ, s.249 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.36, 37 ; SAFAROV, s.114 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.347 ; ÖZER, s.1026 ; ÖNCÜ, s.325

³⁶⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.637 ; SAFAROV, s.114 ; CERAN, s.606 ; EREN, Borçlar Özel, s.404 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.531 ; KAYNAR, s.69 ; İNCEOĞLU, Kira, s.136 ; YAVUZ, s.564

³⁷⁰ CERAN, s.606 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.513 ; SAFAROV, s.113 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.242 ; AKYİĞİT, s.153

³⁷¹ İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.527, dp.15 ; TBK.m.344/2'de hakime, hakkaniyete göre ÜFE'den sapma konusunda takdir hakkı sağlanmasına eleştiri getiren görüş için bkz. SAFAROV, s.114 ve dp.382

Özetle belirtirsek, hakim, ÜFE oranı, kiralananın durumunu ve hakkaniyet esaslarını göz önüne alarak bir kira bedeli artışı takdir edecektir.

Ayrıca kira bedelinin belirlenmesi davasında, davalı taraf, arttırılması istenen veya mahkemece karar verilecek miktarı ve bundan daha fazlasını öderse, bu ödeme davacı tarafından benimsense dahi, mahkemenin davayı reddetmeden, yine kira bedelinin belirlenmesi yönünde karar vermesi gerektiği Yargıtay kararlarında ifade edilmiştir.³⁷²

C) Sözleşme Beş Yıldan Uzun Süreli Yapılmışsa

TBK. m.344/3'e göre; *“ Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. ”*

Burada, TBK. m.344/1 ve 344/2'de düzenlenen hükümlerde kira bedelinin belirlenmesindeki esaslardan farklı esaslara yer verilmiştir.³⁷³ TBK. m.344'ün ilk iki fıkra düzenlemesinde kira bedelinin belirlenmesinde üretici fiyat endeksinin esas alındığı görülür.³⁷⁴ TBK. m.344/3 ise ilk iki fıkraya göre kira bedelinin belirlenmesi zorunluluğunu beş yıl ile sınırlandırmıştır.³⁷⁵ Buna göre, beşinci yılın sonunda yani altıncı kira dönemine ilişkin olarak kira bedeli belirlenirken sadece ÜFE göz önüne alınmayacaktır.³⁷⁶ Taraflarca bir anlaşmanın yapıp yapılmadığına bakılmaksızın beş yıldan uzun süreli ya da beş yıldan

³⁷² Yarg. 6. HD. 20.06.2016 T. 2015/9378 E. 2016/4770 K. : *“...kira parasının miktarına ilişkin olarak taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunup mahkemeye müracaat edildiğine ve kira parasının dava yoluyla tespiti istenildiğine göre, kiracı olan taraf arttırılması istenilen veya karar verilebilecek miktarı ve bundan daha fazlasını ödese, yapılan ödemeyi kiraya veren benimsese bile dava red edilmeyip kira bedelinin tespitine karar verilmelidir. Taraflar arasında hükmen tespit edilmiş ya da sözleşme ile kararlaştırılmış bir kira parası olmadığı için davacının yeni dönem kira parasının mahkemece tespiti ile hüküm altına alınmasını istemekte hukuki yararı vardır. Davalının tespit edilecek miktarı ödeyip ödemediği hususu dava açılmasına sebep olup olmaması ve yargılama giderlerinden sorumluluğunun belirlenmesi yönünden sonucu etkilidir. O halde mahkemece davalının kabul ettiği miktardan az olmamak üzere taşınmazın boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinden davalı şirketin eski kiracılığı göz önünde bulundurularak hak ve nesafete uygun indirim yapılmak suretiyle kira bedelinin tespitine ilişkin bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.”* ; Yarg. 3. HD. 26.12.2017 T. 2017/3698 E. 2017/18270 K. : *“...Kira bedelinin miktarına ilişkin olarak taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunup mahkemeye müracaat edildiğine ve kira bedelinin dava yoluyla tespiti istenildiğine göre, kiracı olan taraf arttırılması istenilen veya karar verilebilecek miktarı ve bundan daha fazlasını ödese bile dava reddedilmeyip kira bedelinin tespitine karar verilmelidir....”* Bu kararlar için bkz. www.kazancihukuk.com

³⁷³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.638 ; SAFAROV, s.115

³⁷⁴ İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.532 ; İNCEOĞLU, Kira, s.139

³⁷⁵ AYDIN, Değerlendirme, s.190 ; İNCEOĞLU, Kira, s.139 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.532

³⁷⁶ İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.532, 533 ; İNCEOĞLU, Kira, s.140 ; AYDIN, Değerlendirme, s.190

sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve sonraki beş yılın sonunda³⁷⁷, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli belirlenirken, ÜFE oranı, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri³⁷⁸ ve hakkaniyet göz önünde tutularak bir belirleme yapılacaktır.³⁷⁹ Bu belirleme yapılırken sözleşmede bir artış şartının bulunup bulunmamasının önemi yoktur.³⁸⁰ Bu maddenin uygulanabilmesi için ilk kira sözleşmesinden itibaren beş yıllık süre geçmiş olmalıdır.³⁸¹ Bu beş yıllık sürenin belirlenmesinde ise ilk kira sözleşmesinin kurulduğu tarih dikkate alınmalıdır.³⁸²

TBK. m.344/3'ün uygulanması açısından çeşitli ihtimaller vardır. Buna göre;

İlk ihtimal olarak, kira sözleşmesinin bir yıl süre ile yapılmasıdır. Bu halde tarafların ilk kira döneminde kararlaştırdıkları kira bedeli ne ise o bedel uygulanır. İkinci yıldan itibaren, beşinci yılın sonuna kadar kira bedelinin belirlenmesi TBK. m.344/2'e göre gerçekleştirilecektir. Altıncı kira döneminden itibaren kira bedelinin belirlenmesinde ise TBK. m.344/3 uygulanacaktır.³⁸³

İkinci ihtimal olarak, kira sözleşmesinin bir yıldan fazla fakat beş yıldan az süreli yapılmasıdır. Bu durumda yenileme adedinin bir önemi bulunmamaktadır.³⁸⁴ Diyelim ki, kira sözleşmesi üç yıllık yapılmış olsun. Bu durumda birinci ve ikinci yenilemede TBK. m.344/1 veya TBK. m.344/2 uygulanarak bir belirleme yapılacak, üçüncü yenilemede ise - ki bu altıncı kira dönemine/yılına denk geliyor – TBK.m.344/3'e göre bedelin belirlenmesi yoluna gidilecektir.

Üçüncü ve son ihtimal olarak ise, kira sözleşmesinin beş yıldan fazla süreli yapılmış olmasıdır. Bu halde doktrinde, taraflarca kira bedelinde, her yıl ne oranda artış olacağı kararlaştırılmamış olsa bile, beşinci yılın sonu itibarıyla kira bedelinin, TBK .m.344/3 uyarınca belirlenmesinin istenebileceği ifade edilmektedir.³⁸⁵ Ancak

³⁷⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.242 ; SAFAROV, s.115 ; EREN, Borçlar Özel, s.404, 405

³⁷⁸ Emsal kira bedeli; olağan şartlar altında yapılagelen sözleşmeler ile kabul edilmiş parasal karşılık olarak ifade edilmiştir. (GÜMÜŞ, s.248) ; Emsal kira bedelinin bilirkişilerce belirleneceği belirtilmiş ve Yargıtay tarafından bilirkişinin, inşaat mühendisi, hukukçu ve emlakçıdan oluşması gerektiği ifade edilmiştir. Yarg. 3. HD. 19.10.2006 T, 11935/13516 (İNCEOĞLU, Kira, s.145 ve dp.463)

³⁷⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.242 ; EREN, Borçlar Özel, s.405 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.347 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.39 ; KIRMIZI, s.380,381 ; KILIÇOĞLU, s.767

³⁸⁰ İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.533 ; KAYNAR, s.72 ; CERAN, s.606 ; AYDIN, Değerlendirme, s.190

³⁸¹ CERAN, s.606 ; KAYNAR, s.72

³⁸² CERAN, s.606 ; KAYNAR, s.76 ; AYDIN, Değerlendirme, s.190 ; İNCEOĞLU, Kira, s.140 ; SAFAROV, s.116 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.533

³⁸³ GÜMÜŞ, s.249 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.639

³⁸⁴ KAYNAR, s.73 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.639

³⁸⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.639 ; Aynı yönde KAYNAR, s.73

Yavuz/Acar/Özen'e göre; örneğin, altı yıl boyunca sabit bir kira bedeli belirlenmişse, bu bedel bağlayıcı olmalıdır. Böylece TBK. m.344/3'e göre beşinci yılın sonu itibarıyla emsale göre belirleme yapılması söz konusu olamaz. Bu durum sözleşmeyle bağlılık kuralının zorunlu bir sonucudur.³⁸⁶

Kanaatimizce, doktrindeki görüş daha isabetlidir. Şöyle ki; beş yıldan uzun süreli yapılan kira sözleşmelerinde, taraflarca, o dönemin şartları gözetilerek, baştan belirlenen kira bedelinin artış oranı/miktarı, kiralananın bulunduğu yerde ve çevresinde değişen ekonomik şartlar, emsal kira bedellerinin artış göstermesi gibi hallerde taraflar arasında hakkaniyete aykırı sonuçlar yaratabilir. Sonuçta hiç kimse beş yıl gibi uzun bir süre sonra piyasa şartlarının ne olacağını bilemez. Bu yüzden beş yılın sonunda kira bedelinin belirlenmesinin talep edilebilmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

Dolayısıyla, beş yılın sonunda taraflarca kira bedelinin belirlenmesi istenebilecektir.³⁸⁷ Hakim, burada kira bedelini belirlerken üretici fiyat endeksini yine dikkate alacaktır.³⁸⁸ Ancak yapacağı belirlemede ÜFE'yi üst sınır olarak dikkate almak zorunda değildir.³⁸⁹ Yani hakim, ÜFE'nin üzerinde de bir artışa karar verebilir.³⁹⁰

GKHK döneminde Yargıtay, hak ve nesafete dayalı kira bedelinin belirlenebilmesi için kira sözleşmesinin başlangıcından sonra üç yenileme döneminin geçmesi gerektiğinden söz ederek, 3+1 kuralını benimsemişti.³⁹¹ Nitekim Yargıtay bir kararında bu kural doğrultusunda "hak ve nesafete" göre kira bedelini belirlemede izlenecek usule de yer vermiştir.³⁹² TBK ile birlikte ise, 3+1 kuralı yerine 4+1 kuralının kabul edildiği

³⁸⁶ Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.639, 640 ; Ancak doktrindeki hakim görüş aksi yöndedir. Buna göre beş yılın sonunda kira bedelinin belirlenmesinin istenebileceği belirtilmekte hatta sadece ilk beş yılın değil her beş yıllık sürenin bitiminden sonra bu yönde talepte bulunulabileceği kabul edilmektedir. (ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.242 ; EREN, Borçlar Özel, s.405)

³⁸⁷ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.39 ; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.242

³⁸⁸ EREN, Borçlar Özel, s.405 ; SAFAROV, S.115 ; ÖNCÜ, s.330 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.347 ; ARAL/AYRANCI, s.299 ; ÖZER, s.1026

³⁸⁹ ÖNCÜ, s.330 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.347 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.39 ; AKYİĞİT, s.155

³⁹⁰ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.242 ; AKYİĞİT, s.155 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.39 ; EREN, Borçlar Özel, s.405 ; İNCEOĞLU, Kira, s.148

³⁹¹ SAFAROV, s.116 ; ÖNCÜ, s.333 ; İNCEOĞLU, Kira, s.140

³⁹² Yarg. 3. HD. 24.02.2009 T, 2009/732 E, 2009/2648 K. sayılı GKHK dönemindeki bir kararında "hak ve nesafete" göre kira bedelini belirlerken "öncelikle tarafların tüm delillerinin varsa emsal kira sözleşmelerinin aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınacağını; bilirkışı marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsallerinin tek tek görülüp incelenmesi gerektiğini, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırması gerektiğini; emsal kira bedellerinin için uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmasını, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirilebileceği kira parası belirlenerek, hakim tarafından bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmesi gerektiğini kabul etmekteydi." (ÖNCÜ, s.333, dp.131)

görülür.³⁹³ Yani hak ve nesafete göre kira bedelinin belirlenebilmesi için 5 yıllık sürenin geçmesi gerekir.³⁹⁴ Böylece TBK. m.344/3'e göre, beş yıl geçmedikçe kira bedelinin belirlenmesine yönelik dava açma imkanı bulunmamaktadır.³⁹⁵

TBK. m.344/3'ün son cümlesinde; “ *Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değişiklik gösterebilir.*” düzenlemesi yer almaktadır. Böylece rayiç bedel belirlendikten sonra, bundan sonraki kira bedelleri yine TBK. m.344/1 veya TBK. m.344/2 hükümlerine göre belirlenecektir. Ancak bu belirlemeler de beş yıl ile sınırlandırılmıştır.³⁹⁶ Bir görüşe göre; taraflar beşinci yılda rayiç bedel tespiti istememiş olsalar da, bu tespitin yapılması, hakimden altıncı ya da yedinci yılların sonunda da istenebilir.³⁹⁷ İkinci kez rayiç tespitin yapılabilmesi için ise ilk tespitin üzerinden beş yıl geçmelidir.³⁹⁸

D) Sözleşme Yabancı Para Üzerinden Yapılmışsa

Sözleşme serbestisi kuralı karşısında, kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesinde bir engel yoktur. Yine kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi, TBK. m.347/1 uyarınca kira sözleşmesinin yenilenmesine engel oluşturmaz.³⁹⁹

TBK. m. 344/4'e göre; “*Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak bu Kanunun, ‘Aşırı ifa güçlüğü’ başlıklı 138’inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.*”

Görüldüğü gibi, TBK. kira bedelinin yabancı para birimi olarak belirlenmesini geçerli kabul etmiştir. Bununla beraber, yabancı para olarak belirlenen kira bedelinde beş

³⁹³ KAYNAR, s.75,76 ; CERAN, s.607

³⁹⁴ CERAN, s.607 ; Bkz. Yarg. 6. HD. 27.01.2016 T, 2015/5957 E, 2016/478 K. (KILIÇOĞLU, s.768)

³⁹⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.242 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.40

³⁹⁶ İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.534, 535 ; GÜMÜŞ, s.248

³⁹⁷ Her ne kadar hükmün lafzı bu tespitin ancak beşinci yılın sonunda talep edilebileceği biçiminde yorumlanmaya uygun ise de, bu şekilde bir yorumda bulunmak kanun koyucunun amacı ile bağdaşmayacaktır. Zira kanun koyucu rayiç bedel tespiti her beş yılda bir yapılmasını değil, bu davanın beş yıl geçmeden açılmamasını amaçladığı görülmektedir. Bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s. 535 ; Aynı yönde, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.640

³⁹⁸ KAYNAR, s.77 ; Aynı yönde örnek üzerinde açıklama için bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, s.535 ; Rayiç bedelin tespiti hakkında aksi yönde görüş için Bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.535, dp.39

³⁹⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.641

yıl süre ile değişikliğe gidilemeyeceği ifade edilmiştir.⁴⁰⁰ Bu sürenin hesabında da sözleşmenin kurulduğu tarih esas alınacaktır. Düzenlenen hüküm gereği, kira bedeli arttırılamayacağı gibi azaltılamayacaktır.⁴⁰¹

Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi halinde TBK. m. 344/4'ün birinci cümlesi gereği kira bedelinde beş yıl boyunca değişikliğe gidilemeyeceğinin uygulama alanı bulması gerektiği doktrinde hakim görüştür.⁴⁰² Ayrıca bu hüküm emredici niteliktedir.⁴⁰³ Dolayısıyla tarafların bu hükmün aksine yapacakları anlaşmalar beş yıl boyunca bir geçerlilik taşımayacaktır. Ancak bu hüküm nispi emredici mahiyette olduğu için kiracı yararına olacak şekilde kira bedelinin azaltılmasına ilişkin anlaşma yapılması mümkündür. Mesela; bir yıllık kira sözleşmesi yapılmış olsun. Bu halde TBK. m.347/1'e göre kira sözleşmesi yine yenilenebilecektir. Ancak dört yıllık yenileme dönemi süresince TBK. m.344/4'ün birinci cümlesi kapsamında kira tespit davası açılarak kira bedelinin değiştirilmesi yoluna gidilemeyecektir. Bir diğer durumda kira sözleşmesinin bir yıldan fazla fakat beş yıldan az süreli yapılmış olması halidir.⁴⁰⁴ Örneğin; kira sözleşmesi üç yıllık olarak yapılmış ise ilk iki yenileme dönemlerinde kira bedelinde bir değişiklik yapılması mümkün değildir. Ancak üçüncü yenileme döneminde – yani altıncı dönemde – TBK. m.344/4'ün birinci cümlesine göre kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilecektir.

TBK. m.344/4 kapsamında ikinci cümlede yer verildiği üzere, kira bedeli yabancı para üzerinden dahi belirlense aşırı ifa güçlüğü durumunda kira bedelinin uyarlanması dava edilebilecektir.⁴⁰⁵

⁴⁰⁰ EREN, Borçlar Özel, s.405 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.641 ; TBK'nın öngördüğü sürenin oldukça uzun olduğu yönünde bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; KAYNAR, s.77 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.41 ; AKYİĞİT, s.155 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.243 ; ÖNCÜ, s.335 ; YAVUZ, s.568

⁴⁰¹ DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; KAYNAR, s.77 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.243 ; YAVUZ, s.568 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.41 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.642

⁴⁰² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.642 ; Bu düzenlemeyi sözleşme özgürlüğüne müdahale olarak gören bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.538 ; EREN, Borçlar Özel, s.405 ; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.42 ; Ülke parası üzerinden kararlaştırılan kira bedellerinin değiştirilmesi kabul edilirken, yabancı para üzerinden kararlaştırılan kira bedelinin değişmeyeceğinin öngörülmesinden bahisle, bu düzenlemenin hakkaniyete uygun olmadığını savunan görüş için bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; TBK. m.344/4 hükmünün yabancı para endeksine dayalı Türk Lirası üzerinden belirlenen kira bedelleri açısından uygulama alanı bulmayacağı yönünde bkz. GÜMÜŞ, s.249 ; Aksi yönde bkz. AKYİĞİT, s.155 ; Bu düzenlemenin, kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmasını engellemek amacıyla getirildiği yönünde görüş için bkz. İNCEOĞLU, Kira, s.150 ve dp.479

⁴⁰³ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.41 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.642 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.243 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.537 ; ÖNCÜ, s.335

⁴⁰⁴ İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.537 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.642

⁴⁰⁵ Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinde düzenlenen ve bu yüzden tüm sözleşme ilişkilerinde uygulanacak olan 138. maddeye burada atıf yapılmamış dahi olsa zaten uygulama alanı bulacağını ve uyarlama davası açılabilceği yönünde bkz. İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.539 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.642, 643 ; İNCEOĞLU, Kira, s.153

Kira bedelinin, yabancı para üzerinden belirlendiği kira sözleşmelerinde, kira bedeli beş yıl boyunca sabit kalmasına karşın, bu beş yıllık sürenin dolmasıyla beraber artık TBK. m.344/4'ün üçüncü cümlesi uygulama alanı bulur.⁴⁰⁶ Yani kira sözleşmesinin yenilenmesi ile beşinci yılın bitiminden sonra kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilecek⁴⁰⁷ böylece mahkemede TBK. m.344/3 düzenlemesi uyarınca, ÜFE, kiralananın durumu, emsal, hakkaniyet ve yabancı para değerindeki değişiklikleri birlikte gözeterek yeni bir kira bedeli belirleyecektir.⁴⁰⁸ Ancak tarafların beşinci yıl dolduktan sonra anlaşarak yeni bir kira bedeli belirleme olanakları da bulunmaktadır. Beş yıl dolmadan önce veya kira sözleşmesi yapılırken yapacakları anlaşmalar ile kira bedelinde bir artış oranı belirlemeleri halinde, bu nitelikte anlaşmalar kesin hükümsüz olur.⁴⁰⁹

Bir görüşe göre, kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süreli yapıldığı hallerde diyelim ki, altı yıllık yapıldığında, aylık kira bedeli 2000 USD olarak kararlaştırılmış olsun. Bu halde kira bedeli TBK. m.344/4'ün üçüncü cümlesinden hareketle beşinci yılın sonu itibarıyla kira bedelinin belirlenmesi istenemeyecek, kira süresinin yani altıncı yılın dolması gerekecektir.⁴¹⁰ Ancak doktrindeki hakim görüş bu yönde değildir.⁴¹¹

GKHK döneminde Yargıtay uygulamasına bakıldığında, kural olarak rayiç bedelin Türk parası üzerinden belirlenmesi gerektiğini fakat her iki tarafın da açık kabulünün bulunması durumunda, kira bedelinin döviz cinsinden belirleneceği düşüncesini benimsediği görülür.⁴¹² Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde, mahkeme tarafından belirlenecek kira bedelinin kira sözleşmesindeki para biriminden belirlenmesi gerektiği yani yabancı para birimi üzerinden belirleneceği doktrinde hakim görüş olarak kabul edilir.⁴¹³

⁴⁰⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.643 ; Aynı yönde bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.243

⁴⁰⁷ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.42 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.643

⁴⁰⁸ EREN, Borçlar Özel, s.405 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.643 ; Üretici fiyat endeksindeki artışın yabancı para üzerinden kararlaştırılan kira bedelleri açısından dikkate alınmasını kural olarak işin niteliğine uygun düşmeyeceğini ifade eden görüş için bkz. GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.42 ve dp.74

⁴⁰⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.643 ; Ancak beş yıldan sonra yapılacak kira bedeli miktarındaki artışın ÜFE oranıyla sınırlı tutulması söz konusu değildir. (ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.242)

⁴¹⁰ Bu tespitin temelini oluşturan TBK. m.344/1 ve 344/3 bağlamında yapılan değerlendirme için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.643,644

⁴¹¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.243 ; EREN, Borçlar Özel, s.405 ; ARAL/AYRANCI, s.299,300

⁴¹² ÖNCÜ, s.337 ; İNCEOĞLU, Kira, s.152 ; Yarg. 3. HD. 28.03.2005 T, 2005/2497 E, 2005/3269 K. - Yarg. 3. HD. 21.09.2010 T, 2010/14300 E, 2010/14709 K. (Bkz. KAYNAR, s.79) ; Yarg. 3. HD. 29.03.2007 T, 4352/4650 (İNCEOĞLU, Kira, s.152, dp.489) ; Daha fazla karar incelemesi için bkz. KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.352-355

⁴¹³ Aynı yönde bkz. AKYİĞİT, s.159 ; KAYNAR, s.80 ; SAFAROV, s.122, 123 ; Ancak Yargıtay uygulamasının devam edeceğini belirterek tarafların her ikisinin de açık bir kabulü mevcut olmadıkça Türk parası üzerinden belirleme yapılacağı yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, s.152

Kira bedelinin altın kaydı üzerinden de belirlenebileceği daha önce ifade edilmişti. Kira sözleşmesinde altın kaydı bulunması halinde, kira bedelindeki artışın nasıl yapılacağı hakkında ise kanunda bir düzenleme yer almamaktadır. İşte bu halde, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması durumunda olduğu gibi burada da TBK. m.344/4 hükmünün uygulanması gerektiği belirtilmektedir.⁴¹⁴

⁴¹⁴ Amacın genellikle paranın değer kaybından korunmak olduğu düşüncesinden hareket eden bkz. GÖKYAYLA, Değerlendirme, s.43 ; Aynı yönde bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.243 ; YAVUZ, s.569

§ 6. KİRA BEDELİNİ BELİRLEME DAVASI AÇMA SÜRESİ VE KARARIN ETKİSİ (TBK.m.345)

I. GENEL OLARAK

Yenilenen kira dönemlerine ilişkin olarak kira bedeli konusunda taraflar arasında bir anlaşma sağlanamaması halinde kira bedelinin belirlenmesi için dava açmak gerekecektir.⁴¹⁵ Kira bedelinin belirlenmesi davasını genellikle kiraya veren taraf açmaktadır. Ancak kiracı tarafından da bu davanın açılabilmesi mümkündür.⁴¹⁶

Kira bedelinin belirlenmesi davasının hukuki niteliği konusunda doktrinde bir birlik yoktur. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre, kira bedelinin belirlenmesi davasının bir tespit davası niteliğinde olduğu yönündedir.⁴¹⁷

TBK. m.345 hükmünün kanunda konut ve çatılı işyeri kiralari ayırımında düzenlenmesi karşısında, burada yer alan hükümlerin konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında uygulanacağı, olağan kiralarda uygulanmayacağı kabul edilir. Ayrıca, TBK. m.345 hükmünün yalnızca belirli süreli sözleşmeleri göz önünde tutarak düzenlendiği, belirsiz süreli sözleşmelerde kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma zamanını özel olarak düzenlemediği belirtilmiştir.⁴¹⁸ Bu durum doktrinde eleştirilmiş ve konunun belirsiz süreli sözleşmeler bakımından özel olarak düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.⁴¹⁹

TBK. m.345/1'e göre; " *Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir...* " Madde düzenlemesinden görüleceği üzere, bu dava her zaman açılabilir.⁴²⁰ Yani kira sözleşmesinin TBK. m.347/1 uyarınca yenilenmesi durumunda yenilenen kira döneminin herhangi bir tarihinde bu davayı açmak mümkündür. Ancak açılacak dava

⁴¹⁵ GÜMÜŞ, s.250 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.644 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.363 ; SAFAROV, s.123

⁴¹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.644 ; SAFAROV, s.124 ; Bkz. Yarg. 3. HD. 10.04.1967 T, 1737/1879 (GÜMÜŞ, s.250, dp.1135)

⁴¹⁷ Bazı yazarlara göre, bu davanın medeni usul hukukunda yer alan dava çeşitleri arasında "tespit davası" niteliğinde olduğu savunulurken (Bkz. AYDIN, Değerlendirme, s. 175 ve dp.24'de bahsedilen yazarlar ; ÖZER, s.1031, dp. 57'de bahsedilen yazarlar), diğer bazı yazarlar da bu davanın "inşai dava" niteliğine sahip olduğunu belirtmektedirler. (Bkz. AYDIN, Değerlendirme, s.175 ve dp.25'de bahsedilen yazarlar ; ÖZER, s.1031, dp.56'da bahsedilen yazarlar ; yenilik doğuran dava olduğu yönünde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.644 ; GÜMÜŞ, s.252, dp.1140'da bahsedilen yazarlar). Ayrıca bu davanın aynı zamanda eda davası niteliği taşıdığı yönünde bkz. ARAL/AYRANCI, s.300 ; AYDIN, Değerlendirme, s.175

⁴¹⁸ İNCEOĞLU, Kira, s.159 ; AYDIN, Değerlendirme, s.174,175

⁴¹⁹ İNCEOĞLU, Kira, s.160 ; TBK. m.345 hükmü belirsiz süreli konut ve çatılı kiralari açısından kesinlikle uygulanamaz olmasa dahi, uygulanması durumunda kiracı, belirli süreli kira sözleşmesindeki kiracıya nazaran daha dezavantajlı bir durumda kalmakta olduğunu belirten AYDIN, Değerlendirme, s.192

⁴²⁰ EREN, Borçlar Özel, s.405 ; ARAL/AYRANCI, s.300 ; İNCEOĞLU, Kira, s.155 ; SAFAROV, s.123 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.539 ; AYDIN, Değerlendirme, s.176 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.363 ; GÜMÜŞ, s.250 ; ÖNCÜ, s.341 ; AKYİĞİT, s. 156 ; KILIÇOĞLU, s.776

sonucunda verilen kararın ya da belirlenen yeni kira bedelinin uygulanacağı zamanın tespiti gereklidir.⁴²¹ Mahkemenin verdiği kararın zaman bakımından uygulanması, TBK. m.345/2 ve TBK. m.345/3 olmak üzere iki olasılıkla değerlendirilmiştir.⁴²²

II. TARAFLAR SÖZLEŞMEYE YENİ KİRA DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN ARTTIRILACAĞINA İLİŞKİN BİR HÜKÜM KOYMAMIŞLARSA

TBK. m.345/2'e göre; *''...Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar...''*

Görüldüğü gibi, taraflar sözleşmeye yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm koymamışlarsa, mahkemenin kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kararının, yeni kira döneminde/yılında uygulanabilmesi için kanunkoyucu, kiraya verenin, kanunda düzenlenen iki şarttan birini yerine getirmesini aramıştır.⁴²³ Buna göre, kiraya veren, yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün öncesine kadar kira bedelinin belirlenmesi davasını açmalı ya da yine aynı süre içinde kira bedelinin artırılacağı hususunu kiracıya yazılı olarak bildirmelidir.⁴²⁴ Örneğin, 01.01.2015 tarihli ve bir yıllık kira sözleşmesi yapılmış olsun. Bu durumda kira sözleşmesi 31.12.2015 tarihinde sona erecektir. Kiraya veren, yapılacak kira bedeli belirlemesinin 01.01.2016 – 31.12.2016 tarihlerini kapsamaması istiyorsa bunun için en geç 01.12.2015 tarihine kadar kiracıya yazılı bildirimde bulunmalı ya da dava açmalıdır. Yazılı bildirimde bulunulması halinde dava 31.12.2016 tarihine kadar açılabilir. Böylece belirlenen kira bedeli 01.01.2016 – 31.12.2016 tarihleri arasındaki kira dönemi için – geriye etkili olarak – uygulanabilecektir. Ancak 01.12.2015 tarihinden sonra bildirimde bulunulması ya da dava açılması durumunda

⁴²¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.644 ; ARAL/AYRANCI, s.300

⁴²² ARAL/AYRANCI, s.300 ; İNCEOĞLU, Kira, s.155

⁴²³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.644 ; EREN, Borçlar Özel, s.406 ; AKYİĞİT, s.157 ; ARAL/AYRANCI, s.300 ; GÜMÜŞ, s.250

⁴²⁴ ARAL/AYRANCI, s.300 ; İNCEOĞLU, Kira, s.156 ; SAFAROV, s.125 ; AKYİĞİT, s.157 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.644,645 ; EREN, Borçlar Özel, s.406 ; DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; GÜMÜŞ, s.251 ; TBK'nın yürürlüğünden önceki dönemde ihtar veya dava dilekçesinin kira döneminin bitimine on beş gün kalmasından önceki bir tarihte kiracıya ulaşması gerektiği kabul ediliyordu. (İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.539 ve dp.53 ; GÜMÜŞ, s.251 ; İNCEOĞLU, Kira, s.156 ; Aynı yönde SAFAROV, s.126) ; KAYNAR, s.99, 100 ; ÖNCÜ, s.341, 342

belirlenen kira bedeli bir sonraki kira dönemi için yani örnek üzerinde düşünüldüğünde 01.01.2017 – 31.12.2017 tarihleri arasını kapsayan kira dönemi için geçerli olacaktır.⁴²⁵

Kanunkoyucu süreyi bir ay değil, otuz gün olarak düzenlemiştir. Dolayısıyla sürenin hesabında gün sayısı dikkate alınmalı ve otuz günlük süre ona göre hesaplanmalıdır. Burada tartışmalı olan konu, en geç otuz gün kala kiracıya yapılacak yazılı bildirimin tebliğe çıkarılması – bildirimin gönderilmesi - veya tebliğ edilmesi bakımındandır. Fakat madde gerekçesine bakıldığında⁴²⁶ hem en geç otuz gün kala dava açılması hem de yapılacak yazılı bildirimin tebliğe çıkarılmış olmasının yeterli olacağı kabul edilmiştir.⁴²⁷

Kanaatimizce de yazılı bildirimde bulunma süresinin hesabında, yazılı bildirimin kiracıya tebliğ edildiği değil, kiraya veren tarafından tebliğe çıkarıldığı tarih esas alınmalıdır. Zira, konut ve çatılı işyeri kiralardaki düzenlemede, kiracıyı koruma anlayışını geniş yorumlamamak gerekir. Bu düzenleme borçlar kanunu bakımından dar yorumlanmalı ve değerlendirilmeli, usul hukukunun alanına giren tebligat işlemleri açısından taraflar arasındaki eşitlik ve denge korunmalıdır. Burada kiraya veren tarafa ait olan yazılı bildirimde bulunma yükümlülüğü, onun tarafından yerine getirildiği tarihte gerçekleşmiş sayılmalı, ayrıca kiracıya tebliğ edilmiş olması şartı aranmamalıdır. Dolayısıyla kiraya verenin tebliğe çıkarma süresinin hesabında, usul hukuku kurallarından uzaklaşarak, salt kiracıyı koruma düşüncesi ile hareket edilir ve kiracıya tebliğ edilmiş

⁴²⁵ İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.540 ; Benzer şekilde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.645

⁴²⁶ “Davanın belirtilen sürede açılmış olmasına, yahut ihtarin aynı sürede keşide edilmiş olmasına, hukuki deyimle kiralayanın bu konudaki girişiminin kendisine ait olan bölümünü tamamlamasına rağmen, tebliğ edilmeme riskini kiralayana yükleyen bir mantığın hukuk zemini yoktur. Dava dilekçesinin mahkeme kalemince tebliğe geç çıkarılması (I), posta hizmetlerindeki aksama (II), kiracının bin çeşit yolla tebellüğüden kaçınması (III), hayatın olağan akışında rastlanan nadir riskler değildir.” (YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.645)

⁴²⁷ Otuz günlük süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulmuş olması gerektiği yönünde, EREN, Borçlar Özel, s.406 ; Aynı yönde YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.645 ; KILIÇOĞLU, s.783 ; Adalet Komisyonunda tasarının ilgili maddesinde, dava dilekçesinin tebliği konusunda yapılan değişikliğe yer veren ve buradan hareketle yazılı bildirim için de kiracıya ulaşmasının şart olmadığı yönünde daha fazla değerlendirme için ayrıca Karş. KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.364, dp.504 ve s.365, dp.505 ; Yeni düzenleme ile eskisinden farklı olarak dava dilekçesinin tebliğ tarihinin değil, dava tarihinin esas alındığı yönünde bkz. SAFAROV, s.126 ; kira bedeline ilişkin yazılı bildirimin kira döneminin bitiminden en geç otuz gün öncesine kadar karşı tarafa tebliğ edilmiş olması gerektiği yönündeki görüş için bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; Yazılı bildirimin gönderilmesi olarak değil, tebliğ edilmiş olması gerektiği şeklinde anlaşılması yönünde aksi görüş için bkz. GÜMÜŞ, s.251 ve dp.1137 ; Yazılı bildirimin tebliği olarak anlaşılması yönünde ÖNCÜ, s.342, dp.166 ; Aksi yönde bir görüşün gerekçesine göre, Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kirası bölümünün düzenlenmesinde kiracıyı koruma düşüncesi ile hareket edilmesi karşısında, yoruma açık bir durumla karşılaşıldığında, dava dilekçesinin tebliğindeki gecikmeye kiracının değil, kiraya verenin katlanması gerektiği ifade edilmiştir. Bu görüşe göre, Adalet Komisyonunun değişiklik gerekçesi de isabetli olmayıp, konunun TBK. m.345’de düzenlenen otuz günlük sürenin ratio legis çerçevesinde ele alınması gerektiği belirtilmiştir. Davanın açılmış olması, dava dilekçesi kiracıya tebliğ edilmiş olmadıysa süreçte bu açıdan bir anlam ifade etmeyecektir. Dolayısıyla, kiracıyı koruma düşüncesinden hareketle düzenlenen bir hükmün taraflardan birinin aleyhine yorumlanacak olması halinde bu tarafın kiraya veren olması gerektiği yönünde bkz. AYDIN, Değerlendirme, s.179-182 ; Madde gerekçesinin incelenmesi sonucunda “davanın açılması” ifadesi ile anlatılmak istenenin “dava dilekçesinin karşı tarafa tebliğ tarihi” olarak anlaşılması gerektiği yönünde aksi görüş için bkz. ÖZER, s.1028

olması kabul edilirse, bu durum taraflar arasında bir eşitsizlik yaratacak ve kiracının kötü niyetli davranışları sonucunda yükümlülüğünü usulünce yerine getiren kiraya veren, hiç hak etmediği halde zarara uğrayabilecektir.

III.TARAFLAR SÖZLEŞMEYE YENİ KİRA DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN ARTTIRILACAĞINA İLİŞKİN BİR HÜKÜM KOYMUŞLARSA

TBK. m.345/3'e göre; *"...Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur."*

Buna göre, otuz günlük süre ve buna ilişkin diğer işlemleri yapmaya gerek kalmaz.⁴²⁸ Kira sözleşmesinde, taraflarca, yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağı kararlaştırılmışsa, yeni kira döneminin sonuna kadar kira bedelini belirleme davası açılabilir.⁴²⁹ Bu davadan alınan karar ile belirlenen kira bedeli, bu yeni kira döneminin başından itibaren uygulanacaktır.⁴³⁰ Yani mahkemenin vereceği karar geçmişe etkili olarak sonuç doğurur.⁴³¹

TBK. m.345/1 ve 2. fıkralarında belirtilen şartlara uyulmadan açılan kira bedelinin belirlenmesi davası yeni kira dönemi içinde açılmış olabilir. Bu halde belirlenen kira bedelinin ancak bir sonraki kira dönemi için geçerli olacağı kabul edilir.⁴³²

⁴²⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.645,646 ; SAFAROV, s.126 ; İNCEOĞLU, Kira, s.157 ; KAYNAR, s.100 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.541

⁴²⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.646 ; EREN, Borçlar Özel, s.405,406 ; GÜMÜŞ, s.252 ; KILIÇOĞLU, s.790 ; ARAL/AYRANCI, s.300 ; Nitekim Yargıtay bir kararında bu hususu şöyle ifade etmiştir. *"Davada dayanan kira sözleşmesinin özel şartlar bölümü 3. maddesinde kira artışı şartı düzenlenmiştir. Her ne kadar davacı kira artırım konusunda bir ihtarname keşide etmemiş ise de, sözleşmede kira artışı ile ilgili düzenleme bulunduğu ve dava 01.01.2012 tarihinde başlayan yeni kira dönemi içinde 06.09.2012 tarihinde açılmış olduğundan, mahkemece davanın süresinde açıldığının kabulü ile işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir..."* Yarg. 6. HD. 26.02.2013 T, 2014/6112 E, 2014/7606 K. (KILIÇOĞLU, s.792) ; ÖZER, s.1029

⁴³⁰ EREN, Borçlar Özel, s.406 ; AYDIN, Değerlendirme, s.186 ; ARAL/AYRANCI, s.300 ; Kiracı, izleyen kira dönemi için durumu bildiğinden kendisine yönelik bir riskten bahsedilemeyeceği yönünde KILIÇOĞLU, s.790 ; GÜMÜŞ, s.252 ; Zira sözleşmede intibak kaydı bulunduğu için, kiracının beklenmedik bir artış ile karşı karşıya olduğundan bahsedilemeyeceği yönünde İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.541 ; ÖZER, s.1029 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.646

⁴³¹ GÜMÜŞ, s.252 ; İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası, s.541

⁴³² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.646 ; SAFAROV, s.125

Kira bedelinin belirlenmesi davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.⁴³³ Yetkili mahkemenin belirlenmesinde HMK hükümleri geçerlidir. Buna göre, davalının dava açıldığı sıradaki yerleşim yeri mahkemesi ya da kira sözleşmesinin ifa edileceği yer mahkemesi yetkilidir. Tarafların yetki sözleşmesi yaparak yetkili mahkemeyi belirlemeleri mümkün ise de bu hakkın sadece tacirler ile kamu tüzel kişilerine tanındığı da belirtilmelidir.⁴³⁴

IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA, KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI (TBK. m.346)

TBK. m.346'da düzenlenen hüküm, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında uygulanır.⁴³⁵ Bu hüküm de kiracıyı koruyucu nitelik taşır.⁴³⁶ Ayrıca emredici nitelikte bir hükümdür. Yine bu hükme benzer bir hüküm İBK'da da yer almamaktadır.⁴³⁷ TBK. m.346'ya göre; *''Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.''*

Ancak 6353 sayılı kanunun 53. maddesi : 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. Maddesi değiştirilmiş, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 346. maddesi 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

⁴³³ GÜMÜŞ, s.252 ; ÖZER, s.1029 ; AKYİĞİT, s.157 ; Ayrıca bkz. Yarg. 3. HD. 21.12.2017 T. 2017/3763 E. 2017/17995 K. : *''kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yolu ile tahliyesine ilişkin hükümler ayrılmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar sulh hukuk mahkemesinin görevine girmektedir. Daha önce verilen görevsizlik kararının kesinleşmiş olması durumu değiştirmez.''* www.kazancihukuk.com

⁴³⁴ AKYİĞİT, s.158 ; HMK. m.17 gereği, yapılan yetki sözleşmelerinin geçerliliği, ancak kira sözleşmesinin her iki tarafının da tacir veya kamu tüzel kişisi olmasına bağlıdır. (ÖZER, s.1029)

⁴³⁵ İNCEOĞLU, M. Murat, Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK. m.346), (Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armağan), İstanbul 2011, s.671 ; YAVUZ, s.609

⁴³⁶ İNCEOĞLU, s.671 ; EREN, Borçlar Özel, s.410 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.593 ; YAVUZ, s.609 ; KILIÇOĞLU, s.792

⁴³⁷ YAVUZ, s.608,609 ; KILIÇOĞLU, s. 792 ; İNCEOĞLU, s.671 ; KIRMIZI, s.401 ; Bu hüküm, sadece kiracıyı koruduğu için tek taraflı emredici bir hüküm olduğu yönünde bkz. EREN, Borçlar Özel, s.410 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.595

TBK. m.346 hükmünün mülga GKHK'nın 16. maddesini karşıladığını ifade edenlerin yanı sıra,⁴³⁸ eBK ve mülga GKHK'da bir karşılığının bulunmadığını savununlar da bulunmaktadır.⁴³⁹ GKHK'nın 16. maddesi şu düzenlemeyi içermekteydi; *'Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15'inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca adli para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.'*

Kanunkoyucu, TBK. m.346 düzenlemesi ile, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilmesini önlemiştir.⁴⁴⁰ Kanunda yan giderlerin tanımına yer verilmemiştir.⁴⁴¹ Ancak temizlik ve bakım giderleri ile kullanma giderlerinin bu kapsamda yer aldığı kabul edilir.⁴⁴² TBK. m. 341'e göre; *'Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarda, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.'* Ayrıca, TBK. m. 317'e göre; *'Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür.'*

Dolayısıyla kullanma giderleri olarak belirtilen giderler ile temizlik ve bakım giderlerinin yan gider kapsamında değerlendirilmesi gerekir.⁴⁴³ Hükümde, yalnızca ödeme yükümlülüğünden bahsedilmiştir. Bu yüzden kiracıya para borcu dışında yükümlülükler getirilmesinde engel bir durum yoktur. Kiracının, taşınmazı kullanma tarzına yönelik bazı sınırlamalar getirilmesi mümkündür. Bu durum kiracı aleyhine bir düzenleme olmakla beraber, TBK. m.346 anlamında yasak kapsamına girmez.⁴⁴⁴ Örneğin, taşınmazın mühendislik bürosu olarak kullanılmasının yasaklanması halinde durum böyledir. Nitekim

⁴³⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.593 ; Aynı yönde İNCEOĞLU, s.672

⁴³⁹ YAVUZ, s.609 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.527

⁴⁴⁰ DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.252 ; YAVUZ, s.609 ; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.527 ; İNCEOĞLU, s.671,672 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.367 ; EREN, Borçlar Özel, s.410 ; KILIÇOĞLU, s.792

⁴⁴¹ YAVUZ, s.609 ; İNCEOĞLU, s.673 ; TBK. m.346'da yer verilen 'yan gider' kavramı, TBK. m.303'de geçen anlamıyla 'yan gider' değildir. Zira TBK. m.303 düzenlemesindeki giderlerden kiracı değil, kiraya veren sorumludur. (ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.253)

⁴⁴² İNCEOĞLU, s.673 ; YAVUZ, s.609

⁴⁴³ İNCEOĞLU, s.673 ; Hatta söz konusu giderler ısıtma veya aydınlatma gideri gibi kullanmaya veya kapıcı gideri gibi temizlik ve bakıma ilişkin ise aidatların ödenmesi yükümlülüğünün de, yan giderler kapsamında değerlendirilmesi gerektiği yönünde İNCEOĞLU, s.673,674

⁴⁴⁴ İNCEOĞLU, s.675 ; Bu hükümde amacın, kiraya verenin, haksız kazanç sağlamasının önüne geçmek olduğu yönünde bkz. ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.252

Yargıtay bir kararında, “Kira sözleşmesindeki ‘her yıl badana yapıp çerçeveler yağlı boya ile boyanacaktır’” koşulu geçerli olup tarafları bağlar.” tespitine varmıştır.⁴⁴⁵

Mülga GKHK’nın 16. maddesinde yaptırım olarak adli para cezası ile hapis cezasını öngören düzenleme yerine, TBK. düzenlemesinde geçersizlik yaptırımı öngörülmüştür.⁴⁴⁶ Böylece özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda ceza koşulu ödeneceğine ya da sonraki kira bedellerinin muaccel hale geleceğine ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağı kabul edilmiştir.⁴⁴⁷ Bu durumda sözleşmenin tamamının değil, sadece cezai şart anlaşmasının veya muacceliyet koşulunun geçersiz sayılacağı ifade edilmiştir.⁴⁴⁸ Dolayısıyla burada kısmi kesin hükümsüzlük (butlan) yaptırımı uygulanır.⁴⁴⁹ Bu düzenlemenin amacının, kiraya verenin haksız kazanç elde etmesinin önüne geçmek olduğu belirtilir.⁴⁵⁰

TBK’nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 1. maddesine göre, esas olan geçmişe etkili olmama kuralıdır. Ancak bunun istisnası aynı kanunun 2. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, “*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır.*” düzenlemesini içermektedir. İşte kira sözleşmelerine bakıldığında da kiracıyı koruyucu nitelikte hükümler taşıdığından bu bakımdan kamu düzenine ilişkin oldukları kabul edilir. Kiracıyı koruyucu düzenlemeler içeren TBK. m.346 hükmü de, 1 Temmuz 2012 tarihinden önce kurulmuş olan kira sözleşmelerinin de TBK’nın söz konusu hükmüne tabi olması gerekir. Yani söz konusu tarihten itibaren mevcut kira sözleşmelerinde bulunan ödememe haline ilişkin cezai koşullar ile muacceliyet koşulları da kendiliğinden geçersiz duruma gelecektir.⁴⁵¹ Nitekim Yargıtay bir kararında, muacceliyet şartının kamu düzeninden olduğunu ifade etmiş ve sözleşme, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş olsa dahi, TBK’nın uygulanması gerektiğine hükmetmiştir.⁴⁵²

⁴⁴⁵ Yarg 3. HD. 03.07.1989 T, 4704/6184 (YAVUZ, s.611)

⁴⁴⁶ İNCEOĞLU, s.675,676 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.253

⁴⁴⁷ DOĞAN, Değerlendirme, s.514 ; EREN, Borçlar Özel, s.410 ; TBK. m.346’nın özellikle bu ikinci cümlesi doktrinde pek çok eleştiriye maruz kalmıştır. Bu eleştiriler için bkz. YAVUZ, s.616,617 ; maddenin son cümlesine, kiracının yasal gecikme faizini aşan oranda akdi gecikme faizi ödemesini öngören anlaşmaların da geçersiz olacağına ilişkin bir ifade eklenmesi gerektiğini ifade eden bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s.514,515 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.367 ; İNCEOĞLU, s.681 ; KILIÇOĞLU, s.792 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.252, 253

⁴⁴⁸ YAVUZ, s.613 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.254 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.595,596 ; İNCEOĞLU, s.682

⁴⁴⁹ EREN, Borçlar Özel, s.410 ; İNCEOĞLU, s.682 ; YAVUZ, s.613

⁴⁵⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.252 ; Aynı yönde İNCEOĞLU, s.673

⁴⁵¹ İNCEOĞLU, s.682,683 ; YAVUZ, s.615,616 ; KIRMIZI, Konut ve Çatılı, s.368

⁴⁵² Yarg. 6. HD. 05.03.2013 T, 691/3827 (YAVUZ, s.616 ve dp.30)

Ancak daha önce de ifade edildiği üzere, 6217 sayılı ve 31.03.2011 tarihli Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi hükmü saklıdır. Nitekim Yargıtay da bir kararında⁴⁵³ bu düzenlemeye işaret etmiştir.



⁴⁵³ Yarg. HGK. 30.09.2015 T, 2014/6-223 E, 2015/2025 K. (KILIÇOĞLU, s.796,797)

§ 7. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI

I. GENEL OLARAK

Uyarlama konusunda, eBK döneminde açık ve doğrudan yapılmış bir yasal düzenleme olmadığından bu konuda yargı içtihatları uygulamanın esasını oluşturmaktaydı.⁴⁵⁴ eBK'nın yürürlükte olduğu dönemde, hukukumuzda bu konuya ilişkin olarak İsviçre Hukukunda kabul edilen prensiplerin uygulama alanı bulduğu ifade edilmektedir.⁴⁵⁵ TBK düzenlemesi ile birlikte uyarlama konusuna, kanunun 138. maddesinde aşırı ifa güçlüğü başlığı altında ayrıca yer verilmiştir.⁴⁵⁶

TBK. m. 138'e göre; *“Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemeyen 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, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.*

Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.”

Bu hüküm kira sözleşmesi dahil olmak üzere, tüm sözleşme ilişkilerine uygulanabilme özelliğine sahip bir hükümdür.⁴⁵⁷ Bir kira sözleşmesinde kira bedelinin değişen yeni koşullara uyarlanması amacıyla açılan dava, uygulamada kira parasının uyarlanması davası olarak ifade edilir. Buna karşılık, bu dava kira parasının belirlenmesi

⁴⁵⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.561 ; eBK döneminde kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin daha fazla bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.557-561 ; Kira sözleşmesinde kiraya veren lehine uyarlama ilk kez, Yarg. 13. HD. 12.02.1981 T, E. 147/ K. 932 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. (ARAL/AYRANCI, s.301 ve dp.48) ; SAFAROV, s.128 ; Yargıtay'ın eBK döneminde bu çerçevede içtihatlarla dayalı bir kira bedelinin uyarlanması hukuku yaratmış olduğu yönünde bkz. GÜMÜŞ, s.252 ; eBK döneminde, kira uyarlaması ile ilgili içtihatlar için bkz. MALKOÇ, Aytaç/ KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira – Tahliye – Tesbit ve Tazminat Davaları, Ankara 1991, s.732-742

⁴⁵⁵ İsviçre hukukunda bu konuyla ilgili herhangi bir yasal düzenleme bulunmamasına rağmen, bugün, artık içtihatlar ile oluşmuş bazı prensiplerden söz edilebileceği yönünde TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.305

⁴⁵⁶ Uyarlama talebi artık açık bir kanuni düzenlemeye kavuşmuş ise de temeli dürüstlük kuralına dayanmaktadır. TMK. m.2 hükmü ile uyarlamanın yapılmasına engel olan sözleşme hükümlerinin ne derece bağdaştığı tartışmaya açıktır. Bu yüzden TBK. m.138 hükmünün nisbi emredici nitelikte kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, s. 163 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.561 ; EREN, Borçlar Özel, s.406 ; SAFAROV, s.128, 129

⁴⁵⁷ SAFAROV, s. 129 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.562

davasından da farklılık arz eder.⁴⁵⁸ Ancak biz kira parası yerine, kanunda da yer aldığı üzere kira bedeli terimini kullanmayı tercih ediyoruz.

Kira bedelinin uyarlanması davası, kira bedelinin belirlenmesi davasından farklı olarak, kira dönemi içinde herhangi bir tarihte ve önceden bir ihtar göndermeye gerek olmaksızın her zaman açılabilir.⁴⁵⁹

II. TANIMI

Sözleşmenin uyarlanması konusunu *Tercier/Pichonna/Develioğlu* şöyle ifade etmiştir; *“sözleşmenin kurulmasından sonra şartların değişmesi sebebiyle sözleşme klotlarına uyulması taraflardan biri açısından aşırı derecede zor olduğunda, sözleşme koşullarıyla bağlı kalınıp kalınmayacağına ilişkindir.”*⁴⁶⁰

Eren, sözleşmenin uyarlanmasını şöyle tanımlamıştır; *“Sözleşmenin değişen şart ve durumlara uyarlanmasına, sözleşmenin uyarlanması denir.”*⁴⁶¹

Sözleşme hukukunda esas olan ve hukuk sistemimizde de kabul edildiği üzere kural olarak “sözleşmeye bağlılık” esastır.⁴⁶² Bu durum ahde vefa (pacta sunt servanda) ilkesi olarak da bilinir.⁴⁶³ Bir sözleşmenin kurulması sırasında var olan şartlar sonradan değişse de, ahde vefa ilkesi gereği tarafların yapılan bu sözleşme ile aynen bağlı bulundukları kabul edilir.⁴⁶⁴ Ancak bazı hallerde taraflardan biri için, sözleşmeye aynen bağlı kalmak, edimler arasındaki ilişkiyi ciddi oranda zorlaştırır, öngörülmeyen ve beklenmeyen bir durumun gerçekleşmesi nedeniyle edimde bulunmak aşırı derecede zorlaşır ise bu halde sözleşmenin uyarlanması konusu gündeme gelir. Bir sözleşmenin uyarlanması esasen ahde vefa ilkesine açıkça aykırılık oluştursa da, bazen şartlardaki gelişmeler taraflardan birinin edimini yerine getirmesini, sözleşmenin kurulduğu zamana kıyasla oldukça orantısız bir yük altına sokabilir. Uyarlamanın söz konusu olduğu hallerde, yerine getirilmesi gereken

⁴⁵⁸ DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.473 ; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.223 ; SAFAROV, s.135

⁴⁵⁹ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.224 ; SAFAROV, s.135,136

⁴⁶⁰ TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.305

⁴⁶¹ EREN, Borçlar Özel, s.407

⁴⁶² KILIÇOĞLU, s.941 ; Ancak sözleşmeye bağlılık tam olarak uygulandığında adaletsiz sonuçlara neden olduğu yönünde bkz. MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.731 ; Sözleşmeye bağlılık ilkesi, sözleşmenin aynen uygulanmasını gerektirir iken ; sözleşme adaleti ise, sözleşmenin taraf iradelerinin gerçekte istemiş oldukları anlamdan oldukça farklı biçimde ifa edilmemesini gerektirir. İşte bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ilkesi ile ortadan kaldırılmaya çalışılır. Bu ilke, “clausula rebus sic stantibus” olarak adlandırılır. Bu ilke, hakime belirli şartların ortaya çıkması durumunda, sözleşmeyi değiştirme imkanı sağlar. (KAPLAN, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Baskı, Ankara 2013, s.112,113)

⁴⁶³ KILIÇOĞLU, s.941 ; Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006, s.51, 52

⁴⁶⁴ TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.306 ; Aynı yönde SAFAROV, s.128

edim aslında imkansız değildir sadece yerine getirilmesi borçlu bakımından sözleşmede üstlendiği ile ilgisi olmayan derecede bir çaba ya da masraf gerektirecektir. Bu durumda borçludan borcunun ifasını beklemek hakkaniyet duyguları ile bağdaşmaz. İşte bu halde artık “son çare”(ultima ratio) olarak uyarlama kurumunun işletilmesi ya da hakimin sözleşmeye müdahalesi gerekir.⁴⁶⁵

Uyarlama, daha çok kira sözleşmesi gibi uzun süreli sözleşme ilişkilerinde uygulama alanı bulan ve geleceğe ilişkin bir konu olduğu kabul edilir.⁴⁶⁶ Kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra sözleşmenin uyarlanması söz konusu olamaz.⁴⁶⁷ Ancak aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tuttuğuna ilişkin bir kayıt konularak ifade bulunulmuş ise yapılan bu ifade uyarlama talep edilebilmesi mümkündür.⁴⁶⁸ Uyarlamaya ilişkin verilen kararlara, önceleri daha çok kiraya veren bakımından rastlanırken, daha sonraları yabancı parayla yapılan kira sözleşmelerinde kiracı lehine de uyarlama kararları verildiği görülmüştür.⁴⁶⁹

III.ŞARTLARI

Uyarlama konusunun söz konusu olabilmesi için bazı şartların bulunması gerekir. Bu şartlar şunlardır:

⁴⁶⁵ TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.305, 306 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.562

⁴⁶⁶ EREN, Borçlar Özel, s.407 ; Kural olarak bir yıl gibi kısa süreli kira sözleşmelerinde uyarlama yoluna gidilemeyeceğini belirtmekle birlikte özellikle bir yıl süreli yapılan kira sözleşmeleri bakımından uyarlama talebinin doğrudan reddedilmesinin de doğru olmayacağını fakat somut olayın şartlarının TBK. m.138 çerçevesinde titizlikle değerlendirilmesi gerektiğini belirten görüş için ayrıca bkz. ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.222 ve dp.139 ; Yargıtay bir kararında aylık kira bedelinin USD olarak belirlendiği bir yıl süreli kira sözleşmesinde uyarlama talebinde bulunulmasını uygun görmüş ve şu değerlendirmeye yer vermiştir; “*Hakkın sınırlandırılmasının yasaya dayanması zorunludur. Yasalarımızda uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlandırma bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak da uyarlama davasının açılabilmesinin kabulü gerekir.*” Bkz. Yarg. HGK 30.10.2002 T. 2002/13-852 E, 2002/864 K sayılı kararı. www.kazancihukuk.com ; Ancak Yargıtay bir başka kararında ise, bir yıl süreli kira sözleşmesinde yani kısa süreli sözleşmede, dönem sonunda tespit davası açılması olanağı varken, uyarlama davası açılmasını kabul etmemiştir. Bkz. Yarg. 13. HD. 7.2.2002 T. 12426/1207 sayılı kararı. (ARAT, s.179 ve dp.255)

⁴⁶⁷ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.224 ; EREN, Borçlar özel, s.409

⁴⁶⁸ SAFAROV, s.136 ; Ayrıca kısmi ifa halinde de kalan kısım için uyarlama talep edilebileceği yönünde, EREN, Borçlar Özel, s.409

⁴⁶⁹ EREN, Borçlar Özel, s.407 ; Hükümde geçen “borçlu” ifadesi yerine, “mağdur” ifadesine yer verilmesinin daha isabetli olacağı belirtilmiştir ancak hükümde borçlu ifadesinin kullanılmış olmasının, kiraya veren tarafın uyarlama isteyebilmesine engel olacak şekilde anlaşılmaması gerektiği yönünde, İNCEOĞLU, Kira, s.165 ; Aynı yönde, BURCUOĞLU, Haluk, Hukukta Uyarlama-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.20, S.0, Y.1996, <http://www.journals.istanbul.edu.tr/iumhad/article/download/1023001617/1023001449>, (E.T:25.12.2017), s.70 ; Yargıtay bir kararında şu değerlendirmede bulunmuştur; “...hakim, somut olayın verilerine göre, alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verebilir ve sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar...” Yarg. 13. HD. 24.10.1994 T. 6791/9014 ; Yargıtay diğer bir kararında da “...akit tarafların kusuru olmaksızın bir taraf için tahammül edilmez hale gelmiş ise...” ve “... artışın kiracı için tahammül edilmez hale gelip gelmediği araştırılmalıdır...” tespitlerine yer vermiştir. Yarg. 13. HD. 25.06.1998 T. 3694/5673 www.kazancihukuk.com

A) Sözleşmenin Yapılması Sonrasında Olağanüstü Bir Durum Ortaya Çıkmış Olmalıdır.

Kira bedelinin uyarlanması bahsedebilmek için, sözleşmenin yapılması sırasında var olmayan ancak sonradan ortaya çıkan ve olağanüstü nitelik taşıyan bir durum meydana gelmelidir.⁴⁷⁰ Olağanüstü olarak nitelendirilebilecek çeşitli durumlar vardır. Bunlar, sel, kuraklık, deprem gibi tabiat olayları olabilir. Ayrıca, savaş, grev, ihtilaller gibi sosyal olaylar ya da yüksek enflasyon, borsada meydana gelen ciddi düşmeler, devalüasyon gibi ekonomik olaylar olağanüstü durumlar olarak değerlendirilir.⁴⁷¹ Buna karşılık, taraflardan sadece birini ilgilendiren örneğin, bir fabrikanın yanması ya da taraflardan birinin mali durumunun bozulması sosyal facia olarak nitelendirilemez.⁴⁷² TBK. m.138 emredici bir hüküm değildir.⁴⁷³ Dolayısıyla tarafların sözleşme ile aslında olağanüstü nitelikte olmayan olayları da uyarlama sebebi olarak sayabilmeleri mümkündür.⁴⁷⁴

Görüldüğü gibi, genel nitelik arz eden ve toplumun büyük bir bölümünü etkileyen olağanüstü durumların ortaya çıkması halinde uyarlama konusu gündeme gelebilecek buna karşılık sadece belli birkaç kişi veya grubu yahut yalnızca sözleşme taraflarını etkileyen yeni bir durumun ortaya çıkması halinde, doktrinde hakim görüş itibarıyla uyarlamanın uygulanması mümkün olamayacaktır.⁴⁷⁵ Ancak *Yavuz/Acar/Özen* kanundaki olağanüstü ifadesini, taraflardan en az birini beklenmedik şekilde ve ağır surette etkileyen yeni olay şeklinde anlamlandırmıştır.⁴⁷⁶

B) Tarafların Sözleşmeyi Yaparken Olağanüstü Durumu Öngörmemiş Olması ve Kendilerinden Öngörmelerinin de Beklenememesi Gerekir.

Kiraya veren ve kiracının öngördükleri ya da öngörmeleri gerekli olan durumlar veya gelişmeler, uyarlama imkanını ortadan kaldırır. Gerçekten sözleşmede edimler

⁴⁷⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.562 ; Uyarlamaya neden olabilecek öngörülemeyen durumlar mücbir sebep kavramından daha geniştir. Dolayısıyla bu gibi durumlar mücbir sebep teşkil eden olaylarla sınırlı değildir. ARAT, s.95

⁴⁷¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.564 ; ARAT, s.96-101

⁴⁷² YAVUZ, Nihat, Öğretide ve Uygulamada Uyarlama Davaları, Ankara 2007, (Bundan sonra ‘‘YAVUZ, Uyarlama’’ olarak anılacaktır), s.1 ; KAPLAN, s.140 ; Aynı yönde ARAT, s.102

⁴⁷³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.564 ; TBK. m.138 hükmünün nisbi emredici nitelikte kabul edilmesi gerektiği yönünde aksi görüş için bkz. İNCEOĞLU, Kira, s. 163

⁴⁷⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.564 ; Fakat bazı sözleşmeler nitelikleri gereği uyarlamaya konu olamazlar.(Bkz. YAVUZ, Uyarlama, s.7 ; ARAT, s.110,111)

⁴⁷⁵ Aksi yönde bkz. İNCEOĞLU, Kira, s.167 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.563 ; Bir sözleşmede önemli olan tarafların durumudur. Taraflardan biri için bile edimi yerine getirmek güçleşiyorsa, değişikliğin tüm toplumu etkilemesini aramaya gerek yoktur. Dolayısıyla halkın tamamını ya da çoğunluğunu etkilemeyen bir değişikliğin uyarlamaya yol açmayacağı görüşü isabetli değildir. Ancak tek başına da sosyal felaketin ortaya çıkması yeterli olmayıp, uyarlama için diğer şartların da oluşması gerektiği yönünde ARAT, s.103

⁴⁷⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.563 ; Şartlarda sonradan meydana gelen değişiklikler, olağanüstü nitelik taşımasa dahi eğer diğer kriterler de bulunuyorsa yine uyarlamanın söz konusu olabileceği yönünde diğer bir görüş için bkz. ARAT, s.96

arasında denge oluşturulurken zaten bazı riskler taraflarca üstlenilmiş olur.⁴⁷⁷ Öngörememenin belirlenmesinde dürüstlük kuralından hareket edilir. Şu halde, sözleşmenin tarafı olağanüstü durumu öngörmüş veya kendisinden öngörmesi beklenebilir ise uyarılama talep etmek mümkün olmayacaktır.⁴⁷⁸ Son durum özellikle tacirler bakımından önem arz eder. Tacir olmak basiretli olmayı gerektirdiğinden uyarılama talebinin kabul edilmesini de güçleştirir. Bu durum özellikle işyeri kiralalarında karşımıza çıkar.⁴⁷⁹

C) Olağanüstü Durumun Uyarılama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması Gerekir.

Uyarılama isteyen tarafın olağanüstü duruma sebep olması bakımından bir kusuru bulunmaması gerekir. Kanunda yer alan düzenlemede ‘‘borçludan kaynaklanmayan bir sebeple...’’ şeklinde belirtilse de bu hususu uyarılama isteyen kimsenin olağanüstü durumdan sorumlu tutulmaması şeklinde anlamak gerekir.⁴⁸⁰

Buna göre, borçlu olağanüstü durumun gerçekleşmesinden herhangi bir şekilde sorumlu tutuluyorsa uyarılama talep etme imkanı yoktur.⁴⁸¹ Örneğin; konusunu bir işyeri kirasının oluşturduğu sözleşmede işletme ruhsatının alınmaması, kiracının belirli yasal şartları yerine getirmemesinden kaynaklanmışsa, bu ve benzeri durumlarda borçlunun uyarılama istemesine imkan bulunmamaktadır. Ayrıca olağanüstü durumun ortaya çıkmasından önce, borçlu taraf temerrüde düşmüş ise yine uyarılama isteme imkanı bulunmamaktadır. Çünkü borçlu bu duruma borcunu zamanında yerine getirmemesi nedeniyle düşmüştür, borcunu şayet zamanında ifa etseydi olağanüstü durumdan etkilenmeyecek dolayısıyla aşırı ifa güçlüğüne düşmeyecekti.⁴⁸²

⁴⁷⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.564 ; Zira şartlardaki değişikliklerin öngörülebilir olması halinde uyarılama imkanından bahsedilemez. Hatta bu hali ifade etmek için kullanılan emprevizyon terimi de öngörülemezlik anlamını taşımaktadır.(ARAT, s.105)

⁴⁷⁸ SAFAROV, s. 131 ; Federal Mahkeme’ye göre, kanun değişikliğinin istisnai durumlar dışında, öngörülemez olarak değerlendirilemeyeceği yönünde TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.311 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.565

⁴⁷⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.565 ; Aksine özel bir düzenleme bulunmadıkça, TBK’nın kural olarak ticari ilişkilerde de uygulama alanı bulacağından hareketle, tacirlerin de TBK. m.138’e göre talepte bulunmaları mümkündür. Ancak tacirler, adi kişilere kıyasla öngörülemezlik unsuru yönünden daha katı bir değerlendirmeye tabi tutulması gerektiği yönünde bkz. İNCEOĞLU, Kira, s.166 ; Ayrıca, Karş. İNCEOĞLU, Kira, s.166, dp.525 ve dp.526’daki Yargıtay kararları

⁴⁸⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.566 ; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.469 ; Burada kusurun belirlenmesinde kıtas, somut olayda dürüst bir insan gibi davranılıp davranılmadığına bakılarak belirlenir. (Bkz. ARAT, s.135)

⁴⁸¹ TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.312 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.566 ; Benzer şekilde bkz. YAVUZ, Uyarılama, s.4 ; Aynı yönde BAYGIN, Cem, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 1997, s.146

⁴⁸² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.566 ; ARAT, s.137

Bir diğerk durum ise, borçlunun aşırı ifa güçlüğünden sorumlu tutulmaması halidir. Yani olağanüstü durum ortaya çıkmış olsa dahi borçlunun zamanında gerekli tedbirleri alarak ifa güçlüğünün aşırı duruma gelmesine engel olmaya çalışmalıdır. Aksi halde, gerekli tedbirleri almayarak aşırı ifa güçlüğüne neden olmuşsa, bu durumda da uyarlama istemesine imkan bulunmamaktadır.⁴⁸³

D) Olağanüstü Durum, Sözleşmenin Yapılması Sırasında Mevcut Olan Koşullarda Değişiklik Meydana Getirmiş Olmalıdır.

Bir sözleşme yapılırken belli zamanlarda var olan koşullara bağlı olarak yapılmakta ve dolayısıyla edim dengesi de bu duruma göre belirlenmektedir. Daha sonra, koşulların öngörülemeyen bazı olağanüstü sebepler ile değişmesi halinde işlem temelinin çökmesinden bahsedilir. İşlem temelinin çökmesinden söz edebilmek için koşullarda meydana gelen değişikliğin esaslı veya önemli olması gereklidir. Bu durumla özellikle ekonomik kriz dönemlerinde, yabancı para ile yerli para değerleri arasında meydana gelen değişikliklerde karşılaşılır.⁴⁸⁴

E) Koşullarda Ortaya Çıkan Değişiklik Sonucunda, Borçlunun Sözleşmeye Uyması ve Böylece Borcunu Yerine Getirmesi Dürüstlük Kuralına Aykırılık Oluşturuyor Olması Gerekir.

Burada işlem temelinin çökmesi nedeniyle, borçludan borcunu yerine getirmesinin istenmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz. Ortaya çıkan olağanüstü durum borçlunun borcunu yerine getirmesini büyük ölçüde güçleştirdiğinden artık borçludan edimini yerine getirmesini beklemek imkanı yoktur. Bu durum “ifanın beklenemezliği” olarak ifade edilir.⁴⁸⁵

⁴⁸³ Dolayısıyla ortaya çıkan güçlüğün mağdur tarafından diğerk tarafa zamanında bildirilmesi gerekir aksi durumda mağdur tarafından durumun daha da ağırlaştırılması söz konusu olur ki bu halde doğan zararlara kendisi katlanması gerekir. SAFAROV, s.132 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.567

⁴⁸⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.567 ; EREN, Borçlar Özel, s.407,408 ; İşlem temeli teorisi hakkında görüşler ve ayrıntılı bilgi için bkz. ARAT, s.58 vd.

⁴⁸⁵ DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.468 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.568

Özellikle sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde geleceğe yönelik olarak tarafların bir risk öngörüsü bulunur. Bu risk hakkında yasal bir düzenleme yer alıyorsa bu düzenleme uygulanır aksi halde meydana gelen risk dürüstlük kuralı, sözleşme adaleti ve hakkaniyet ilkesi kapsamında uyarlama imkanı yaratır.⁴⁸⁶

F) Kural Olarak Borçlunun Borcunu Yerine Getirmemiş Olması Gerekir.

Uyarlama isteyen borçlu, edimin ifasının aşırı güçleştiğini iddia etmesine karşın önceden ödemede bulunmuş ise kural olarak artık uyarlama istemesi mümkün değildir.⁴⁸⁷ TBK. m.138'e göre, uyarlama talep etme hakkını saklı tutarak ifade bulunan borçlunun, uyarlama isteyebilmesi mümkündür.⁴⁸⁸ Böylece edimini yerine getirmiş olan borçlu, daha sonra uyarlama davası açarak, mahkemenin verdiği karar doğrultusunda geçmişe etkili olarak yaptığı fazla ödemeyi talep edebilecektir. Oysa eBK döneminde uyarlama davalarının sonucu sadece ileriye etkili olmaktadır.⁴⁸⁹

G) Belirtilen Şartlara Bağlı Olarak Borçlunun Borcunu Yerine Getirmesi Aşırı Güçleşmiş Olması Gerekir.

İşlem temelinin çökmesi sonucunda ortaya çıkan ve uyarlamayı gerektirecek değişiklikler, edim dengesinin bozulması, aşırı ifa güçlüğü ve hukuki işlem ile hedeflenen amacın boşa çıkması olarak değerlendirilebilir.⁴⁹⁰

Taraflar arasında sözleşme ile meydana gelen bir edim dengesi bulunur. İşte bu edim dengesinin daha sonra ortaya çıkan olağanüstü durumlar nedeniyle bozulması

⁴⁸⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.568 ; Sözleşmenin hakim tarafından dürüstlük kuralı kapsamında uyarlanabilmesi için sözleşmede ya da kanunda bu konu hakkında düzenlenmiş bir hüküm bulunmamalıdır. Şayet taraflarca ileride meydana gelebilecek değişikliklere ilişkin düzenlemeler yapılmışsa uyarlamanın bu düzenlemeler kapsamında yapılması gerekir. Yani kanunda veya sözleşmede konuya ilişkin bir hüküm bulunsu bile taraflar arasında uyumsuzluk çıktığında yine hakim uyarlama yapar ama hakim bu uyarlamayı söz konusu hükümlere bağlı kalmak suretiyle yapar. Halbuki kanunda ya da sözleşmede konuya ilişkin bir hüküm yer almıyorsa işte bu durumda hakim uyarlamayı kendisi dürüstlük kuralı çerçevesinde yapar. Dolayısıyla esasen son durum, hakimin uyarlaması olarak ifade edilir. (ARAT, s.125)

⁴⁸⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.568 ; Aynı yönde bkz. EREN, Borçlar Özel, s.409 ; KAPLAN, s.145 ; Edimlerin yerine getirilmesiyle birlikte borç sona erer ve sözleşme ortadan kalkar. Bu durumda ortadan kalkmış bir sözleşmede uyarlama yapılması imkanı bulunmaz. ARAT, s.123 ; Zira edimin ifa edilmiş olması, borçlunun değişen şartlara rağmen edimini ifa etme gücüne sahip bulunduğunu ve borcu olduğu gibi kabul ettiğini gösterir. (BAYGIN, s.147) ; Ancak edimin yalnızca bir kısmı ifa edilmiş ise, ifa edilmeyen kısım için, yine uyarlamanın uygulama alanı bulabileceği ifade edilmektedir. (BURCUOĞLU, s.63 ; Aynı yönde bkz. KEÇECİOĞLU, Burak, Yabancı Parayla Yapılan Adi Kira Sözleşmesinin Uyarlanması, İzmir Barosu Dergisi, Y.78, S.2, Mayıs 2013, <http://baro.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergimay%C4%B1s2013.pdf>, (E.T:29.12.2017), s.256)

⁴⁸⁸ Aynı yönde bkz. EREN, Borçlar Özel, s. 409 ; SAFAROV, s. 134 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.568

⁴⁸⁹ Ancak kira sözleşmesinin sona erdiği andan itibaren, saklı tutulmuş olsa dahi geçmişe yönelik ifa edilmiş edimler için uyarlama davası açılmayacağı yönünde GÜMÜŞ, s.255 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.568, 569

⁴⁹⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.569 ; Sözleşmenin uyarlanması için aranan ve işlem temelinin oluşturduğu üç unsurdan, TBK. m.138'in lafzına göre sadece "borçlunun aşırı ifa güçlüğü"nü esas alarak yapılandırıldığı vurgulanarak bunun isabetli olmadığı ileri sürülmüş ancak örtülü bir kanun boşluğunun olduğu kabul edilerek, teleolojik reduksiyon ile TBK. m.138'i "edimler arası aşırı oransızlık" şeklinde ortaya çıkabilecek diğer işlem temeli açısından da uygulanabilir gören görüş için bkz. GÜMÜŞ, s.253

mümkündür. Aşırı ifa güçlüğünde de esasen edimin ifa edilmesi imkansız değildir. Ancak borçlunun sözleşmenin kurulduğu zamanda mevcut olan duruma kıyasla edimi ifa etmek için çok daha fazlasını yapması gerekir.⁴⁹¹ Yine işlem temelinin çökmesine sebep olan bir diğer neden olarak, hukuki işlem ile hedeflenen amacın boşa çıkması hali olduğu ifade edilmiştir. Bu duruma örnek, üniversite öğrencilerine yönelik hizmet vermek amacıyla kurulan bir işletmenin kira sözleşmesine dayanarak işletilmesinde, üniversitenin daha sonra yeni bir yerleşkeye taşınması durumu gösterilebilir. Ancak doktrinde aksi yönde görüş hakimdir.⁴⁹²

H) Sözleşme Tarafının Uyarılama Hakkından Feragat Etmemiş Olması Gerekir.

İşlem temelinin çökmesi ihtimaline karşı taraflarca sözleşmede buna ilişkin bir kayda yer verilebilir. Bu kayıt uyarlamayı kabul eden nitelikte olumlu bir kayıt olabileceği gibi uyarılama yapılmasını kabul etmeyen nitelikte olumsuz bir kayıta olabilir. Burada üzerinde durulması gereken olumsuz kayıttır. Zira bu halde sözleşmenin bir tarafı ya da her iki tarafı işlem temelinin çökmesi durumunda uyarılama hakkından önceden feragat etmiş olur. Bu durumda şartlarda değişiklikler meydana gelse dahi sözleşme başlangıçta yapıldığı haliyle geçerliliğini korur. Yani kural olarak olumsuz uyarılama kaydı geçerlidir. Hakimi de bağlayıcı niteliktedir.⁴⁹³

IV.SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ HUKUKİ SONUÇLARI

Doktrinde hakim görüş itibariyle, uyarılama hakkının kullanılabilmesi için aşırı ifa güçlüğüne düşen borçlunun öncelikle sözleşmenin diğer tarafını yeniden müzakerede bulunmak üzere davet etmesi gerektiği kabul edilir.⁴⁹⁴ Taraflar arasında müzakere yapılır

⁴⁹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.569 ; Edimler arasındaki dengenin objektif açıdan bozulmuş olması şart olmakla birlikte edimi ağırlaşan tarafın sübjektif durumu ve yanılması da işlem temelinin çöktüğünü kabul etmede etkili olacağı yönünde bkz. YAVUZ, Uyarılama, s.2 ; Edimler arası denge kavramı, esasen iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler bakımından söz konusu olur. ARAT, s.111 ; Tek taraflı sözleşmelerde de borç altına giren taraf, aşırı ifa güçlüğüne düşebilir. Bu durumda tek taraflı sözleşmeler bağlamında yapılacak uyarılama daha çok sona erdirmeye şeklinde olur. ARAT, s.118

⁴⁹² Bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.570 ve dp.155 ; Edim dengesi aşırı bozulmasına rağmen aşırı ifa güçlüğüne düşülmediği sürece uyarılama istenemeyeceği yönünde aksi görüş için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.570 ; Amanın boşa çıkması durumunda doğrudan uyarılamanın istenemeyeceği, sözleşmenin devamı hakkın kötüye kullanılması oluşturuyorsa ve diğer şartlarında bulunması kaydıyla ancak sıkı şartlar altında uyarılamadan bahsedilebileceği yönünde aksi görüş için bkz. ARAT, s.121,122

⁴⁹³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.571 ; ARAT, s.147

⁴⁹⁴ İş hayatında geçerli olan dürüstlük kuralı, sözleşmeyi uyarlamak amacıyla tarafların aralarında sözleşme değişikliği görüşmeleri yapmalarının gerekli olduğu yönünde bkz. TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.313 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.571

ancak sonuç alınamaz ise artık bu durumda uyarılama hakkı kullanılacaktır.⁴⁹⁵ Uyarılama beyanı bir şekle bağlı değildir. Kira sözleşmesinin iradi olarak şekle tabi tutulmuş olması da uyarılama beyanını şekle tabi hale getirmez. TBK. m.138’de esas olarak bu hak borçluya tanınmış olarak gözüktüğü de alacaklının da bu hakka sahip olduğu doktrinde ifade edilmiştir.⁴⁹⁶

Hakim, sözleşmeyi değişen şartlara uyarlamaya karar verdiği takdirde, sözleşmenin her iki tarafının menfaatlerini gözetererek, sözleşmenin amacına ve anlamına en uygun olacak şekilde uyarılama şeklini belirlemelidir.⁴⁹⁷ Hakim tarafından, sözleşme şartlarının değiştirilmesi, süresinin uzatılması ya da sözleşmenin ortadan kaldırılması (feshi) durumlarından birisine karar verilecektir. Ancak hakim bunlardan birine karar verirken tarafların talepleri ile de bağlıdır.⁴⁹⁸ Örneğin, taraflardan biri sözleşmenin değiştirilmesinin sonuçlarına razı olur, yeni sözleşme şartları ile ifade bulunmaya hazır olduğunu bildirdiği takdirde, mahkemenin sözleşmenin sona erdirilmesine karar vermesi mümkün olmayacaktır.⁴⁹⁹ Sözleşmenin sona ermesi ani edimli sözleşmeler bakımından dönme,⁵⁰⁰ sürekli edimli sözleşmeler bakımında ise fesih yoluyla gerçekleşir.⁵⁰¹ Dolayısıyla kira sözleşmesinde, sözleşmenin sona ermesi fesih yoluyla gerçekleşir.⁵⁰²

Uyarılama davalarında HMK gereği görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.⁵⁰³

⁴⁹⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.572 ; Bu durumda hakim sözleşmeye müdahale etmeye yetkilidir. Hakim, burada tarafların varsayılan iradelerini belirleyecektir. (TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.313) ; Hakimden, sözleşmenin uyarlanmasına yönelik talep hakkı, yenilik doğuran bir hak olduğu yönünde (bkz. SAFAROV, s.135 ; ARAT, s.174)

⁴⁹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.572 ; Bir kira sözleşmesinde, enflasyonda meydana gelen artış nedeniyle kira bedelinin çok düşük kalması halinde alacaklının, şartların değişmesinden etkilenmesinin mümkün olduğu bu nedenle uyarılama talep edebileceği şeklinde bir örnek ile açıklayan, aynı yönde görüş için bkz. ARAT, s.175, dp.231

⁴⁹⁷ EREN, Borçlar Özel, s.409 ; Ancak uyarılama için talep yani “clausula” şarttır. Aksi halde sözleşmeye müdahalede bulunulamaz. (KILIÇOĞLU, s.943) ; Ayrıca, hakim kararının, tarafların farazi iradeleri esas alınarak, sözleşmedeki boşluğu dürtülük (TMK. m.2) ve hakkaniyet ilkesi (TMK. m.4) gereğince dolduracak nitelikte olması gerektiği yönünde bkz. SAFAROV, s.137

⁴⁹⁸ EREN, Borçlar Özel, s.409, 410 ; Uyarılama için gerekli şartlar oluşmasına rağmen, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması yoluna gidilemiyorsa, hakim, bunu taraflara bildirmek suretiyle davayı reddedecektir. Zira uyarılama yapılamaması sebebiyle hakim sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisinin bulunmadığı yönünde bkz. SAFAROV, s.138)

⁴⁹⁹ EREN, Borçlar Özel, s.410

⁵⁰⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.573

⁵⁰¹ EREN, Borçlar Özel, s.410 ; SAFAROV, s.138 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.573 ; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.313 ; GÜMÜŞ, s.254

⁵⁰² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.573 ; SAFAROV, s.138

⁵⁰³ KEÇECİOĞLU, s.260,261 ; SAFAROV, s.137 ; GÜMÜŞ, s.255

SONUÇ

Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelere, eBK döneminde, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki ayırım altında yer verilmişti. Yani TBK yürürlüğe girmeden önce kanunda konut ve çatılı işyeri kiralari adı altında ayrı bir düzenleme yer almamaktaydı. Ancak eBK özellikle bu tür kira sözleşmeleri bakımından zamanın ihtiyaçlarını karşılayacak niteliklere sahip değildi. eBK’da konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilgili ayrı bir düzenlemeye yer verilmemesi karşısında diğer kira sözleşmeleri bakımından daha özellik arz eden konut ve çatılı işyeri kiralari bu kanun hükümleri ihtiyacı karşılamakta yetersiz kalmaktaydı. Bu nedenle, eBK’nın yanı sıra bu dönemde kira ilişkilerini düzenleyen bir kanun daha çıkarılmıştır. Bu kanun 18.05.1955 tarihinde kabul edilen, 01.06.1955 tarihi itibariyle yürürlüğe giren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkındaki Kanun’dur.

Ülkemizde, GKHK’nın kabul edildiği tarihte dikkate alındığında görülmektedir ki taşınmaz kiralari hakkında özellikle de konut ve çatılı işyerleri açısından 1950’li yıllardan sonra bir düzenleme yapılma ihtiyacı doğmuştur. Çünkü özellikle 1950’li yıllardan sonra köylerden kentlere göç ile kentlerdeki nüfus hızla artmaya başlamış, üstelik bu dönemlerde ticaret ve sanayinin de gelişme göstermesi ile birlikte bu durum konut ve işyerine duyulan ihtiyacı arttırmıştır. Özellikle metropollerde aşırı oranda artan nüfus ve bu nüfusun barınmasına imkan sağlayacak konut ile yine buralarda yaşamını sürdürecekt olan bireylerin geçimlerini sağlamaları için gereken işyeri sayısı, ihtiyaca yeterli düzeyde cevap verememeye başlamıştır. Konut ve işyerlerine karşı artan talep, kira bedellerinin de hızla artmasına neden olmuştur. Böylece kanunkoyucu, kiracıyı, kiraya verene karşı koruyucu nitelikte düzenlemeler yapma gereği duymuştur. İşte GKHK’nın çıkarılmasında bu gelişmeler büyük rol oynamıştır.

GKHK’nın yürürlüğe girmesi ile birlikte o dönemde kira ilişkilerini düzenleyen iki farklı kanuni düzenleme ortaya çıkmıştır. GKHK’nın emredici ve kiracıyı koruyucu nitelikte hükümler içermesi, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından önem arz etmektedir. Zira günümüzde TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin hükümlere bakıldığında da kiracıyı koruyan ve emredici nitelikte hükümlere yer verildiği görülür.

Ancak GKHK’nın uygulama alanına bakıldığında idari ve coğrafi anlamda bazı sınırlamalar içerdiğini ifade etmiştik. Dolayısıyla bu kanun düzenlemesi de her konut ve

çatılı işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulabilme imkanına sahip bulunmamaktaydı.

Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte eBK yürürlükten kalkmıştır. Böylece eBK'da kira sözleşmesi altında yapılan ikili ayırım terk edilmiştir. TBK'da kira sözleşmesi, "Genel Hükümler", "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" ve "Ürün Kirası" olmak üzere üçlü bir ayırım yapılarak incelenmiştir. Görüldüğü gibi TBK'da artık "Adi Kira" kavramına yer verilmemiş bunun yerine "Genel Hükümler" adı altında bir düzenleme yapılmıştır. Ayrıca "konut ve çatılı işyeri kiralari" adı altında ayrı bir başlık altında incelenen hükümlere yer verilmiştir.

TBK'nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun ilgili maddelerinde belirtildiği üzere 01.07.2012 tarihinde GKHK'da yürürlükten kaldırılmıştır. TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kanunda ayrı bir başlık altında düzenlemeye gidilmiştir. Esasen kanunun bu bölümünde yer alan hükümler düzenlenirken mülga GKHK hükümlerinden de büyük ölçüde yararlanılmıştır. Ancak TBK ile birlikte, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından mülga GKHK'da yapılan idari ve coğrafi sınırlama terk edilerek, kanunun bu hükümleri tüm konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanma imkanına kavuşmuştur. Hatta konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi ile birlikte kiralanana birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar, dolayısıyla taşınır eşyalar bakımından da bu kanun hükümlerinin uygulanması kabul edilmiştir.

Ancak 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesini değiştiren 6353 sayılı kanunun 53. maddesi ile, kiracının TTK'da tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralariında, kanunda kira bedeli başlığı altında yer verilen TBK'nın 343, 344 ve 346. maddeleri bakımından TBK'nın uygulanmasında yasal bir erteleme yapılmıştır. Böylece kanunda belirtilen kişiler hakkında TBK'da yer verilen yeni hükümler 01/07/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralariında kira bedeli unsuruna kanunda 343 ile 346. maddeleri arasında yer verilmiştir. Kira bedeli doktrinde, kiracının, kiralanana kullanmasının karşılığında, kiraya verene ödemekle yükümlü olduğu bir karşı edim olarak tanımlanmıştır. Kira bedeli, kural olarak taraflarca serbestçe belirlenir. Ancak bu serbesti, aşırı yararlanma ve irade bozukluğu hükümleri karşısında sınırsız değildir.

TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralari ayriminda kira bedeline iliskin ilk duzenleme TBK. m.343 ile yapilmistir. Bu madde de kira bedelinin belirlenmesi disinda, kira sozlesmesinde, kiraci aleyhine bir degisiklige gidilemeyecegine yer verilmiştir. Bu hukum kiraciyi koruyucu bir nitelik tasir. Zira kanun, kiraci lehine kira sozlesmesinde degisiklige gidilmesini engelleyici bir hukum icermemektedir. Aynı sekilde kiraya veren aleyhine de duzenleme yapılabilir. Bu hukumde kira bedeli unsuru hariç tutulmuştur. Kanaatimizce, kira bedelinin duzenleme kapsamından hariç tutulması isabetli olmuştur. Kiraciyi koruyucu bir hukum ihdas ederken, kiraya verenin haklarını tamamen göz ardı etmemek gerekir. Burada sozlesmenin taraflari arasındaki denge korunmaya çalışılmış ve kira bedelinin belirlenmesi yönünden, kiraya verenin de konut veya işyerinin semerelerinden yararlanma hakkı korunmak istenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin ilk defa belirlenmesi bakımından kural olarak taraflari sınırlayıcı bir hukum bulunmamaktadır. Kanaatimizce bu isabetli bir duzenlemedir. Şöyle ki, bu yönde özel bir sınırlayıcı hükme yer verilmesi, TBK. m.26’da duzenlenen sozlesme özgürlüğüne açık bir müdahale olurdu. Çünkü bu konuda TBK. m.27, 28 ve 30 ile 39. maddeleri arasında sozlesmeden doğan borç ilişkileri başlığı altında genel nitelikte duzenleyici hükümlere zaten yer verilmiştir. Bunun da ötesinde kira bedelini ilk defa belirlenmesinde bir azami veya asgari sınır getirilmesi, taraflarin iradesine ve dolayısıyla sozlesme içeriğine müdahale niteliği taşıyacağından bu durum hukuka aykırılık oluştururdu. Sonuçta taraflar arasında ilk defa yapılan sozlesmede, sozlesmenin diğer tarafı, sozlesme şartları ağır geliyorsa ve kabul etmiyorsa, sozlesme yapmama hakkına da sahiptir. Bunun dışında kiraya vereni, kiracının istediği şartlarla sozlesme yapmaya zorlamak bu kez de kiraya verenin iradesine bir müdahale oluşturur. Dolayısıyla, konut ve çatılı işyeri kiralarında sozlesmede ilk defa kira bedeli belirlenirken, taraflar özgürce hareket etmeli, taraflarin sozlesme içeriğini duzenleme ve bu konuda uyuşma sağlamaları yönündeki iradelerine müdahale edilmemesi yerinde bir duzenlemedir.

Kira bedelinin yenilenen kira dönemlerinde belirlenmesi konusunda da taraflarin sozlesmede artış oranı belirleyip belirlemedikleri ya da belirlenen kira süresi ile kira bedelinin yabancı para veya ülke parası olarak belirlenmesi halinde çeşitli ihtimaller ortaya çıkar. TBK. m.344/1’de taraflarca yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinde artış oranı belirlenmesi halinde bu artış oranına uyulması gerektiği ifade edilmiştir. Ancak buna bir sınır da getirilerek yenilenen dönem kira artış oranının, bir önceki kira yılının ÜFE artış

oranını aşamayacağı da belirtilmiştir. Kanaatimizce bu düzenleme isabetli olmuştur. Zira her kira sözleşmesi bir yıl süreli olarak yapılmaz. Zaten kanunda bu hükmün bir yıldan uzun süreli yapılan kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağı ifade edilmiştir. Burada kiracı, kural olarak kira sözleşmesi ile bağlıdır. Bir yıllık yapılan sözleşmeler bakımından genellikle bir sorunla karşılaşılmayacak ise de özellikle bir yıldan fazla süreli yapılan kira sözleşmeleri bakımından kiraya verene dilediği gibi artış oranı belirleme hakkı tanınması kiracıyı zor durumda bırakabilirdi. Zira kural olarak sözleşmeye bağlılık esas olduğundan aşırı yararlanma boyutuna ulaşmayacak dahi olsa, kiraya verenin sınırsız olarak kira bedelinde artış oranı belirlemesi kiracının haklarını ihlal edebilir. Bu yüzden olacak ki, kanunkoyucunun kiraya verenin, kira bedelinde artış oranını, bir önceki kira yılının ÜFE artış oranı ile sınırlamış olması isabetli olmuştur.

TBK. m.344/2’de, kira bedelinde yenilenen kira dönemine ilişkin olarak bir artış oranı belirlenmemişse bu durumda belirlenmenin hakim tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Ancak hakim yapacağı belirlemeye de bir azami sınır getirilerek, bir önceki kira yılının ÜFE artış oranını geçmemek kaydıyla kira bedeli belirlenebilecektir. Burada hakim tarafından yalnızca ÜFE sınırını aşmamak kaydıyla belirleme yapılabileceği belirtilmiş, ÜFE oranının altında belirleme yapılabilmesinin mümkün olduğu kabul edilmiştir.

TBK. m.344/3’de ise, beş yıldan uzun süreli yapılan kira sözleşmelerinde tarafların bu konuda anlaşma yapıp yapmamaları bir önem arz etmemektedir. Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda uygulanacak kira bedeli hakim tarafından belirlenecektir. Hakim burada yapacağı tespitte ÜFE oranı ile sınırlı değildir. Ancak beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi yapıldığı durumlarda, sözleşmeye bağlılık kuralı gereği, belirlenen kira bedelinin uygulanması gerektiği, emsale göre belirleme yapılmasının söz konusu olmaması gerektiğini ifade edenler bulunsa da, kanaatimizce hiç kimse beş yıl ve hatta daha uzun süreli yapılan sözleşmelerde beş yıldan sonra piyasa şartlarının ne durumda olacağını öngöremez. Bu yüzden sözleşmede taraflar beş yıl veya daha fazla süre önceden yapılan sözleşme şartları ile özellikle de kira bedeli artış oranı/miktarı ile bağlı kalmak durumunda bırakılmamalıdır. Dolayısıyla TBK. m.344/3 düzenlemesi gereği, taraflarca sözleşmede bir anlaşma bulunsa dahi, beş yılın sonunda kira bedelinin belirlenmesinin talep edilebilmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi mümkündür. Ancak TBK. m.344/4'e göre kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği kira sözleşmelerinde, beş yıl geçmeden kira bedelinde değişikliğe gidilemeyeceği ifade edilmiştir. Kanaatimizce bu düzenleme isabetli olmamıştır. Ülke parası ile yapılan kira sözleşmelerinde değişikliğe gidilebileceği kabul edilirken, yabancı para ile yapılan kira sözleşmelerinde değişikliğe gidilememesi hakkaniyete aykırı sonuçlar yaratır. Çünkü döviz kurunda yaşanan ani iniş ve çıkışlar, yabancı para ile yapılan kira sözleşmesinin taraflarını ciddi anlamda zor duruma sokabilir. Özellikle son yıllarda yaşanan döviz kurundaki artışlar karşısında bu ihtimal göz ardı edilmemelidir. Günümüzde alışveriş merkezlerinde yer alan pek çok işyerinin de kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiğine rastlanmaktadır. Dolayısıyla biz, yabancı para olarak kararlaştırılan kira sözleşmelerinde kira bedelinde beş yıl boyunca değişikliğe gidilemeyecek olmasını doğru bulmuyoruz. Bu açıdan tıpkı ülke parası ile yapılan kira sözleşmelerinde olduğu gibi kira bedelinin artış oranının belirlenmesine ilişkin hükümlerin bu kapsamda da uygulama alanı bulması gerektiğini düşünüyoruz.

Sonuç olarak, TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte konut ve çatılı işyeri kiralari bu kanun kapsamına alınmıştır. Böylece eBK ve mülga GKHK dönemindeki ikili yapı ortadan kaldırılmıştır. Kanaatimizce konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin ayrı bir kanunda yer almak yerine, TBK kapsamında incelenmesi ve özellikle bu konuda hüküm bulunmayan hallerde aynı kanunun genel hükümlerine yapılan atıflar da göz önüne alındığında, daha sistematik ve konu bütünlüğünün sağlanması açısından daha isabetli olmuştur.

KAYNAKÇA*

- ACAR, Faruk : Kira Hukuku Şerhi (TBK.m.299-326), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Bası, İstanbul 2016.
- AKÇAAL, Mehmet/UYUMAZ, Alper : Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 30. Yıl Armağanı, C.21, S.1, 2013, s.297-325.
- AKYİĞİT, Ercan : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2015.
- ARAT, Ayşe : Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006.
- ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/
- AYVAZ TAŞPINAR, Sema : Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2017.
- ARSLAN, Zeynep : Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Ankara 2016.
- AYDIN, Sinem Gülşah : Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK.m.327-333), 1. Baskı, İstanbul 2013.
- AYDIN, Sinem Gülşah : Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi

* Dipnotlarda yazarların soyadı ile atıf yapılmıştır. Birden fazla eserinden yararlanan yazarların diğer eserlerine yapılan atıflar, kısaltılmış şekilleriyle parantez içinde belirtilmiştir.

- AYDOĞDU, Murat : Dergisi, C.9, S.121-122, Eylül-Ekim 2014, s.169-194. (Kısaltılışı: AYDIN, Değerlendirme)
- : Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.14, S.1, 2012 (Basım Yılı 2013), s.1-53, <http://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/dergimiz-14-1/murataydogdu.pdf> (E.T: 29.12.2017)
- BAYGIN, Cem : Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 1997.
- BURCUOĞLU, Haluk : Hukukta Uyarlama-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövizde Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.20, S.0, Y.1996, s.59-91, <http://www.journals.istanbul.edu.tr/iuhad/article/download/1023001617/1023001449> (E.T: 25.12.2017)
- CERAN, Mithat : Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, 2. Baskı, Ankara 2015.
- ÇINAR URAL, Nihal : Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, Doktora Tezi, İstanbul

- 2013,
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster?key=iTkOhwevEenJZ3onUvs52tKkfH5hBHTxIMZqe5y9IBL62KvnX2np4uWLtYjblWQq> (E.T: 06.01.2018)
- DOĞAN, Murat : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre
Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin
Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Marmara
Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk
Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk
Sempozyumu Özel Sayısı, 3-4 Haziran 2011,
Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011,
s.505-523. (Kısaltılışı: DOĞAN,
Değerlendirme)
- DOĞAN, Murat : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin
Sona Ermesi, Ankara 2011.
- DOĞRUSÖZ, Edip/YAVUZ, Nihat : Kira Tesbit Davaları, Ankara 1992.
- EREN, Fikret : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı,
Ankara 2017.
- EREN, Fikret : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı,
Ankara 2017. (Kısaltılışı: EREN, Borçlar
Özel)
- ERTUĞRUL, Meltem : Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin
Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün
Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi
(Hakemli), S. 2014/4, s.541-578,
www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/2014-4/16.pdf (E.T: 29.12.2017)

- ERTÜRK, Erkan : Kanunlar, Açıklamalar ve İçtihatlarla
Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama
Davaları, Ankara 2007.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan : Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve
Giderimler, Çankaya Üniversitesi Hukuk
Fakültesi Dergisi (Prof. Dr. Turgut Önen'e
Armağan), C.I, S.2, Ekim 2016, s.445-450.
- ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret : Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2017.
- ESENER, Turhan/GÜNDOĞDU, Fatih : Borçlar Hukuku I Sözleşmelerin Kuruluşu ve
Geçerliliği (TBK. m.1-48), İstanbul 2017.
- GÖKYAYLA, Emre : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin
Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK.m.339),
2013, s.1203-1250,
<https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-EMRE-GÖKYAYLA+.pdf> (E.T: 30.11.2017)
- GÖKYAYLA, Emre : Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin
Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin
Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk
Dergisi, Y.2013 (Mart-Nisan), C.9, S.103-
104, s.18-51. (Kısaltılışı: GÖKYAYLA,
Değerlendirme)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre
Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Bası,
İstanbul 2013.
- İNCEOĞLU, M. Murat : Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

- (TBK.m.346), (Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan), İstanbul 2011, s.671-688.
- İNCEOĞLU, M. Murat : Kira Hukuku, C.II, İstanbul 2014. (Kısaltılışı: İNCEOĞLU, Kira)
- İNCEOĞLU, M. Murat/BAŞ, Ece : Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı, İÜHFM, C.LXX, S.2, 2012, s.165-182,
<http://www.journals.istanbul.edu.tr/ihfm/article/view/1023019532/1023018582>
(E.T: 29.12.2017)
- İNCEOĞLU, Murat/BAŞ, Ece : Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi (Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan), İstanbul 2011, s.523-547.
(Kısaltılışı: İNCEOĞLU/BAŞ, Kira Parası)
- KAPANCI, K. Berk : Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK.m.344 F.1 C. Son'un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C.2, 2015, s.809-834.
<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/208384> (E.T: 29.12.2017)
- KAPLAN, İbrahim : Hakimın Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Baskı, Ankara 2013.
- KARABİDEK, Yasemin : Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2011,

- <http://acikerisim.selcuk.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1720/294508.pdf?sequence=1> (E.T: 25.12.2017)
- KAYNAR, Muhammet : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul 2014.
- KEÇECİOĞLU, Burak : Yabancı Parayla Yapılan Adi Kira Sözleşmesinin Uyarlanması, İzmir Barosu Dergisi, Y.78, S.2, Mayıs 2013, s.248-270, <http://baro.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergimay%C4%B1s2013.pdf> (E.T: 29.12.2017)
- KILIÇOĞLU, Mustafa : Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti-Açıklama-Yorum), Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara 2017.
- KIRMIZI, Mustafa : Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, Ankara 2013.
- KIRMIZI, Mustafa : 6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli, 1. Baskı, Ankara 2013. (Kısaltılışı: KIRMIZI, Konut ve Çatılı)
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/
HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/
ARPACI, Abdülkadir : Borçlar Hukuku Genel Bölüm Üçüncü Cilt, (Prof. Dr. Rona Serozan), İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme, 7. Bası, İstanbul 2016.

- MALKOÇ, Aytaç/KILIÇOĞLU, Mustafa : Kira-Tahliye-Tesbit ve Tazminat Davaları,
Ankara 1991.
- NOMER, Nami Haluk : Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle
Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın
Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme
Kurulabilir mi?, Yaşar Üniversitesi
Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın
Zevkliler’e Armağan, C.8, 2013, s.2053-
2074,
<https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/26-Haluk-Nami-NOMER.pdf> (E.T: 29.12.2017)
- ÖNCÜ, Özge : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre
Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu
Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl 77,
S.2, Mayıs 2012, s.300-348,
<http://baro.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/ya-yinlar/dergi2012.pdf> (E.T: 07.02.2018)
- ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira
Genel Hükümler-Konut ve Çatılı İşyeri
Kirası-Tahliye, Ankara 2013.
- ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba : Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve
Uygulama Alanı, İstanbul Barosu Dergisi,
C.88, S.2014/2, s. 54-65. (Kısaltılışı:
ÖZDOĞAN/OYMAK, Uygulama Alanı)
- ÖZER, Tülay : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira
Bedelinin Belirlenmesine İlişkin

- Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100
Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının
Niteliği, Yeditepe Üniversitesi Hukuk
Fakültesi Dergisi (Prof. Dr. Erhan Adal’a
Armağan), C.VIII, S.2, 2011 – C.IX, S.1,
2012, s.1013-1033.
- ÖZKAN, Hasan : (Açıklamalı-İçtihatlı) Tahliye ve Kira Tespiti
Davaları ve Tatbikatı, İstanbul Mart 2007.
- SAFAROV, Gulmammad : Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve
Çatılı İşyeri Kirası, Yayınlanmamış Yüksek
Lisans Tezi, Ankara 2015,
<http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/27875/tez.pdf?show> (E.T: 30.11.2017)
- TANDOĞAN, Haluk : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2,
Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz)
Sözleşmeleri, 4. Tıpkı Basım, İstanbul 2008.
- TERCIER, Pierre/PICHONNAZ, Pascal/
DEVELİOĞLU, H. Murat : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1. Baskı,
İstanbul 2016.
- TUNABOYLU, Müslim : Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye
Davaları, Ankara 2013.
- YAVUZ, Cevdet/
ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak : Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler,
Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı,
İstanbul 2014.
- YAVUZ, Nihat : Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira

- Hukuku, Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara 2017.
- YAVUZ, Nihat : Öğretide ve Uygulamada Uyarlama Davaları, Ankara 2007. (Kısaltılışı: YAVUZ, Uyarlama)
- YILDIRIM, Abdulkerim : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi, AÜHFD, 64(1), 2015, s.237-265.
- YÜCER, İpek : Alt Kira, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, 2008, s.791-829, <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1987/2/0758.pdf> (E.T: 29.12.2017)
- ZEVLİLER, Aydın/ : Alt Kira, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, 2008, s.791-829, <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/1498/1/6539.pdf> (E.T: 06.01.2018)
- GÖKYAYLA, K. Emre : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Ankara 2017.
- <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/5.3.6570.pdf> (E.T: 08.02.2018)
- www.kazancihukuk.com