



**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN
BELİRLENMESİNDE SÜRELER**

Simge DUVAN
Yüksek Lisans Tezi
Danışman: Dr. Öğretim Üyesi Ali YAŞAR
Haziran, 2024
Afyonkarahisar

T.C.
AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA
BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE SÜRELER

Hazırlayan
Simge DUVAN

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Ali YAŞAR

AFYONKARAHİSAR 2024

ETİK VE BİLİMSEL İLKELER SORUMLULUK BEYANI

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “**Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesinde Süreler**” adlı çalışmanın tüm hazırlanma süreçlerinde bilimsel etik kurallara ve atıf gösterme ilkelerine riayet ettiğimi belirterek aksi bir durumun tespiti hâlinde sorumluluğun tamamen bana ait olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederim.

28.06.2024

İmza

Simge DUVAN



T.C.
AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ENSTİTÜ ONAYI

Öğrencinin	Adı- Soyadı	Simge DUVAN
	Numarası	190647105
	Anabilim Dalı	Özel Hukuk Anabilim Dalı
	Programı	Özel Hukuk (Anadolu Üniversitesi) Ortak
	Program Düzeyi	☒ Yüksek Lisans ☐ Doktora ☐ Sanatta Yeterlik
Tezin Başlığı		Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesinde Süreler
Tez Savunma Sınav Tarihi		28.06.2024
Tez Savunma Sınav Saati		11:00

Yukarıda bilgileri verilen öğrenciye ait tez, Afyon Kocatepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca jüri üyeleri tarafından değerlendirilerek ☒oy birliği – ☐oy çokluğu ile kabul edilmiştir

Prof. Dr. Hacı İbrahim DELİCE
MÜDÜR

ÖZET

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE SÜRELER

Simge DUVAN

AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

Haziran, 2024

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Ali YAŞAR

Gerçek ve tüzel kişiler, ihtiyaçları doğrultusunda sahip olmadıkları tanıştır ve taşınmaz şeylere yönelik gereksinimlerini karşılamak üzere satın alma veya kiralama yolunu tercih etmektedirler. Konut, kişilerin barınma ve yaşamsal faaliyetlerini devam ettirdikleri, işyeri ise iktisadi ve mesleki faaliyetlerini yürüttükleri yerdir. Kişiler belirtilen bu faaliyetlerini yürütmek için satın almaya göre ekonomik açıdan daha avantajlı olabileceğinden daha çok kiralama yolunu tercih etmektedir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için gerekli olan objektif esas unsurlardan biri de kira bedelidir. Kira ilişkisi bağlamındaki bu süreçte taraflar bedel hususunda anlaşmamaları halinde kira bedelinin yeniden belirlenmesi mahkemeden talep edebilir. Çalışmamızda da konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesi ve buna ilişkin süreler tarihsel bir süreç ile birlikte incelenmiştir. Kiraya veren tarafa göre, ekonomik ve pazarlık açısından daha zayıf konumda olduğu kabul edilen kiracıyı kanun koruyucu özel olarak korumuştur. Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkileyen salgın hastalıklar, bölgesel ve küresel savaşlar, iktisadi değişimler, Türk Lirasının değer kaybetmesi ve fahiş fiyat artışları neticesinde kira bedeli sorununu daha da tetiklenmiştir. Bununla birlikte bir takım geçici önlem ve sınırlamalar getirilmiştir. Çalışmamız giriş ve sonuç bölümleri hariç olmak üzere üç ana bölümde incelenmiştir. İlk bölümde kira sözleşmelerine ilişkin genel bilgiler, ikinci bölümde Türk Hukukunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin tespiti ve süreler, üçüncü bölümde ise kira bedelinin belirlenmesi için dava açma süresi ve bu sürelerin etkisi ile karşılaşılan sorunlar güncel yargı kararları ile desteklenerek incelenmiştir. Bu açıklamalar ışığında işbu çalışmanın amacı, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından kira bedeline yönelik uyuşmazlıklarda sürecin ne şekilde yürüdüğüünün teorik ve uygulamaya yönelik olarak açıklığa kavuşturulmasıdır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, kira bedeli, kira bedelinin belirlenmesi, kira tespit davası, dava açma süresi.

ABSTRACT

PERIODS FOR THE DETERMINATION OF THE RENT IN RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACE RENT

Simge DUVAN

**AFYON KOCATEPE UNIVERSITY, INSTITUTE OF SOCIAL SCIENCES,
DEPARTMENT OF PRIVATE LAW**

June, 2024

Consultant: Dr. Lecturer. Prof Ali YAŞAR

Real and legal persons prefer to purchase or lease to meet their needs for the things they do not meet and immovable things they do not own that align with their needs. A dwelling is where people continue their accommodation and vital activities, and a workplace is where they carry out their economic and professional activities. In order to carry out these activities, people prefer the rental method as it may be more economically advantageous than purchasing. Rental price is an essential element in establishing a lease agreement. In the context of the lease relationship, if the parties do not agree on the price, they may request the court to redetermine the rental price. In our study, the determination of the rental price in residential and roofed workplace leases and the related periods are examined together with a historical process. The law has specially protected the lessee, who is accepted to be in a weaker position in terms of economic and bargaining compared to the lessor. As a result of epidemics, regional and global wars, economic changes, depreciation of the Turkish Lira and exorbitant price increases affecting our country and the world, the problem of rental prices has been further triggered. However, a number of temporary measures and limitations have been introduced. Our study is analyzed in three main sections, excluding the introduction and conclusion sections. In the first part, general information on lease agreements, in the second part, the determination of the rental price and the periods in the residential and roofed workplace lease agreements in Turkish Law, in the third part, the period of filing a lawsuit for the determination of the rental price and the problems encountered with the effect of these periods are examined by supporting the current judicial decisions. In light of these explanations, this study aims to clarify the theoretical and practical aspects of the process in disputes regarding the rental price in terms of residential and roofed workplace leases.

Keywords: Lease agreement, rental price, determination of rental price, rent determination case, time period for filing a lawsuit.

ÖNSÖZ

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de derinden etkileyen salgın hastalıklar, bölgesel ve küresel savaşlar, iktisadi değişimler, Türk Lirasının değer kaybetmesi ve fahiş fiyat artışları neticesinde kira bedelinin belirlenmesine yönelik davalar yoğun bir artış göstermiştir. Kira Hukukundaki bir takım düzenlemelerde kanunun lafzının anlaşılması zor olabileceğinden günlük hayatta geniş yer bulan konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesinde sürelerle yönelik uyuşmazlıklarda bu çalışmanın faydalı olması amaçlanmıştır.

Yüksek Lisans eğitimimin ilk gününden itibaren her daim nezaketli ve motive edici tavrı ile tanıdığım, bilgi birikimi ve tecrübesiyle tezimin son halini almasında yardımcı olan değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Ali YAŞAR'a, jüride olmayı kabul ederek beni onurlandıran hocalarım Doç. Dr. Nagehan KIRKBEŞOĞLU ve Dr. Öğr. Üyesi Gözde ÇAĞLAYAN AYGÜN'e minnet ve teşekkürlerimi sunuyorum.

Hayata gözümü açtığım ilk günden beri her daim en büyük destekçim olan fedakâr annem Gülay SAKARYA'ya, sonrasında da bilginin, eğitimin değerini ilk öğrendiğim emekli öğretmen olan rahmetli dedem Ali Rıza SAKARYA'ya teşekkür ederim. Ve son olarak eğitim hayatımın ilk gününden itibaren benim gibi birçok insanın yoluna ışık olmuş tüm hocalarıma teşekkür ederim.

Simge DUVAN

2024, İstanbul

İÇİNDEKİLER

ETİK VE BİLİMSEL İLKELER SORUMLULUK BEYANI.....	ii
T.C. AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ ENSTİTÜ ONAYI.....	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
ÖNSÖZ.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
TABLolar LİSTESİ	xi
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİN GENEL ESASLARI

1. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI	4
2. GENEL OLARAK KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI	5
3.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DİĞER KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYRIMI.....	7
3.1.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ADI KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYRIMI.....	8
3.2.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ÜRÜN(HASILAT) KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYRIMI	9
4.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ İLE İLGİLİ TEMEL İLKELERİ	10
4.1.KİRACININ KORUMASI İLKESİ	10
4.2.KİRAYA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN EMREDİCİLİĞİ İLKESİ	11
4.3.KİRA BEDELİNİN SINIRLILIĞI İLKESİ	11
4.4.DÜRÜSTLÜK VE HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI İLKELERİNE AYKIRI DAVRANMAMA İLKESİ	13
4.5.KAMU DÜZENİ İLE İLİŞKİSİ.....	14
5.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANMASI	15
6. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI.....	17
6.1. KİRA BEDELİ	17
6.2. KİRALANAN ŞEY ve KULLANMA HAKKI	19

6.3. TARAFLARIN ANLAŞMASI	20
7. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI VE ŞEKLİ	21
7.1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI	21
7.1.1. Kiracı	21
7.1.2. Kiraya Veren	25
7.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ	30

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK HUKUKUNA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE BEDEL TESPİTİ VE SÜRELER

1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN TESPİTİ KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ	31
1.1. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU	31
1.2. 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN ve YARGI KARARLARI	32
1.3. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU	39
2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDAN KİRA BEDELİNİN KAPSAMI ve HESAPLANMASI	40
2.1. KİRA BEDELİNİN KAPSAMI	40
2.1.1. Yan Giderler	40
2.1.2. Kamusal Yükümlülükler	41
2.1.3. Temizlik ve Bakım Giderleri	42
2.2. KİRA BEDELİNİN HESABINDA KULLANILAN TEKNİK KAVRAMLAR ...	43
2.2.1. Net ve Brüt Kavramı	43
2.2.2. Stopaj, KDV ve Ciro Kavramları	44
3. SÖZLEŞME SÜRELERİ BAKIMINDAN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI	47
3.1. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ	48
3.2. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ	50
4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDAN TBK M.344 ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	50
4.1. TBK 344 MADDESİNİN ÖZELLİKLERİ	50
4.1.1. Nispi Emredici Hüküm Olması	50
4.1.2. Kural Olarak Uzayan Dönemi Kapsaması	51
4.1.3. Zaman Bakımından Uygulanması	52
4.2. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	53

4.2.1. İlk Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	53
4.2.2. Beş Yıldan Önceki Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi	53
4.2.3. 7409 Sayılı ve 7456 Sayılı Kanun ile Eklenen Geçici Maddeler	55
4.2.4. Beş Yıldan Sonraki Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi	60
4.2.4.1. On İki Aylık Ortalamalara Göre Tüfe	61
4.2.4.2. Kiralanan Konut veya İşyerinin Durumu	61
4.2.4.3. Emsal Kira Bedelleri	62
4.2.4.4. Hakkaniyet.....	63
4.2.5. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Belirlenmesine İlişkin Sınırlamalar ..	64
4.2.6. Kira Bedelinin Para Dışında Edim Olarak Belirlenmesi.....	66
4.3. İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ TACİR ve TÜZEL KİŞİ OLMASI HALİNDE KANUN HÜKÜMLERİNİN ERTELENMESİ.....	67

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA DAVALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ İÇİN DAVA AÇMA SÜRESİ VE GENEL SORUNLAR

1. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ İÇİN DAVA AÇMA SÜRESİ.....	74
1.1. GENEL OLARAK	74
1.2. YENİ KİRA DÖNEMİ BAŞLAMADAN EN AZ 30 GÜN EVVEL DAVA AÇILMASI.....	74
1.3. YAZILI BİLDİRİMDE BULUNULMASI DURUMUNDA DAVA AÇMA SÜRESİ	75
1.4. KİRA SÖZLEŞMESİNDE ARTIŞ ŞARTI BULUNMASI DURUMUNDA DAVA AÇMA SÜRESİ	80
2. DAVA AÇMA SÜRESİNİN KARARA ETKİSİ	82
2.1. YENİ KİRA DÖNEMİ BAŞLAMADAN EN AZ OTUZ GÜN EVVEL DAVA AÇILMASININ KARARA ETKİSİ	82
2.2. YAZILI BİLDİRİMDE BULUNULMASI DURUMUNDA DAVA AÇILMASININ KARARA ETKİSİ.....	82
2.3. KİRA SÖZLEŞMESİNDE ARTIŞ ŞARTI BULUNMASI DURUMUNDA DAVA AÇILMASININ KARARA ETKİSİ	83
2.4. DAVA AÇMA SÜRESİNE UYULMAMASI DURUMUNDA	83
2.5. DAVA AÇILMADAN ÖNCE VEYA YARGILAMA SIRASINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ DURUMUNDA	84
2.6. YENİ TARİHLİ BAŞKA KİRA SÖZLEŞMESİ BULUNMASI DURUMUNDA	86
2.7. MÜLKİYETİN EL DEĞİŞTİRMESİ DURUMUNDA YENİ MALİKİN DAVA AÇMA HAKKI	86

3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ HUKUKİ NİTELİĞİ, GÖREV ve YETKİ	87
3.1. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ HUKUKİ NİTELİĞİ, ÖZELLİKLERİ ve İCRASI	87
3.2. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA GÖREVLİ MAHKEME.....	90
3.2.1. Genel Olarak.....	90
3.2.2. Ticari İşletmelere İlişkin Kira Sözleşmelerinden Kaynaklı Davalarda Görevli Mahkeme	90
3.3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA YETKİ	94
3.3.1. Genel Olarak	94
3.3.2. Yetki Sözleşmesi.....	95
3.4. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA HARÇ VE VEKÂLET ÜCRETİ	97
3.4.1. Kira Bedelinin Tespiti Davalarında Harç	97
3.4.2 Kira Bedelinin Tespiti Davalarında Vekâlet Ücreti	101
4.ARABULUCULUK	103
4.1.GENEL OLARAK	103
4.2. DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK	105
4.3. KİRA DAVALARINDA ARABULUCULUK.....	106
5. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ ve UYARLAMA DAVASININ ARASINDAKİ BENZERLİKLER ve FARKLAR	109
5.1. UYARLAMA DAVASI HAKKINDA GENEL BİLGİ.....	109
5.2. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ UYARLAMA DAVASI İLE BENZERLİKLERİ	110
5.3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ UYARLAMA DAVASINDAN FARKLARI	111
6. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA GECİCİ HUKUKİ KORUMA VE KANUN YOLU İNCELEMESİ.....	112
6.1. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA GECİCİ HUKUKİ KORUMA	112
6.1.1. İhtiyati Tedbir ve İhtiyati Haciz	113
6.2. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA KANUN YOLLARI	114
6.2.1. İstinaf Yolu	115
6.2.2. Temyiz Yolu	116
TARTIŞMA, SONUÇ VE ÖNERİLER	117
KAYNAKÇA	130

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1. Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarihli 1963/3 Esas 1963/67 Karar Sayılı İlamı.....	37
Tablo 2. Brüt ve Net Kira Bedeli Hesaplanması.....	44
Tablo 3. KDV Hesaplanması	46
Tablo 4. 7409 sayılı Kanun ile 6098 sayılı TBK’ya Eklenen Geçici Madde 1. Uygulaması.....	56
Tablo 5. 7456 sayılı Kanun ile 6098 sayılı TBK’ya Eklenen Geçici Madde 2. Uygulaması.....	58
Tablo 6. Kira Parasının Tespiti Davasında Harç Hesaplaması	100
Tablo 7. Kira Parasının Tespiti Davasında Vekâlet Hesaplaması	102



SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

%	: Yüzde
A.A.Ü.T.	: Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi
ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AndHD	: Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz	: Bakınız
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi
Dn	: Dipnot
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
f.	: Fıkra
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihatı Birleştirme Kararı
K.	: Karar
KDV	: Katma Değer Vergisi
m.	: Madde
MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
NEÜHFD	: Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
R.G.	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
SHD	: Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TL	: Türk Lirası

TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
Vb.	: Ve benzeri
Vd	: Ve devamı
Vs.	: Ve saire
Y.	: Yıl
YBHD	: Yıldırım Beyazıt Hukuk Fakültesi Dergisi
YÜED	: Yaşar Üniversitesi E- Dergisi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurul



GİRİŞ

Kişiler sahip olmadıkları şeyleri, ihtiyaçları doğrultusunda satın alarak veya kirayarak gereksinimlerini karşılamaktadırlar. Kiralamak ise satın almaya göre ekonomik açıdan daha uygun olduğundan, kişiler buna yönelmektedir. Konut, kişilerin barınma ile yaşamsal faaliyetleri sürdürdükleri ve onları dış etkenlerden koruyan yapıdır. İşyeri ise, kişilerin iktisadi ve mesleki faaliyetleri yürüttüğü yerdir. Günlük hayatta kişilerin, çalışma ve barınma ihtiyaçlarını karşılamak için konut ve işyeri kiralamaları çok sık rastlanılan bir olgudur.

Tüm dünyayı ve ülkemizi derinden etkileyen salgın hastalıklar, bölgesel ve küresel savaşlar, iktisadi değişimler, Türk Lirasının değer kaybetmesi ve fahiş fiyat artışları neticesinde kira bedeli sorununu daha da tetiklenmiştir.

Türk Hukukunda konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinde kiracının, diğer tarafa göre iktisadi ve pazarlık anlamında daha zayıf pozisyonda olduğu kanısı ile ‘kiracının korunması ilkesi’ benimsenmiştir. Bunun bir sonucu olarak da birtakım sınırlamalar getirilmiştir. 1982 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35. maddesinde ‘mülkiyet hakkı’ düzenlenmiş olup bu maddeye göre; “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” Kısacası mülkiyet hakkının özüne dokunması, kamu yararı yoksa ya da kalmamışsa anayasada düzenlenen mülkiyet hakkına aykırılık teşkil edecektir. Keza 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun (GKHK)¹ 2. ve 3. maddeleri mülkiyet hakkının özüne dokunduğu ve kamu yararı kalmadığı gerekçeleriyle Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarihli 1963/3 Esas 1963/67 Karar sayılı ilamı ile iptal edilmiştir². Bu iptal kararının yürürlüğe girmesi ile kanun boşluğu oluşmuştur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)³ yürürlüğe girene kadar da oluşan bu kanun boşluğu yargı kararları ile doldurulmaya çalışılmıştır⁴.

Çalışmanın konusu “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesinde Süreler” dir. Kira bedeline ilişkin asli hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş olup çalışmanın konusu da tarihsel süreçle birlikte

¹ RG: 27.05.1955 T.ve 9013 S.

² Topuz, Seçkin ve Gökçen Topuz. “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, *ABD*. S:2, 2008, s.76, 86.

³ RG: 04.02.2011 T. ve 27836 S.

⁴ Gümüş, Mustafa Alper. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı (İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satış, Mal Değişimi, Bağışlama, Kira, Eser, Vekalet, Kefalet), 7. Baskı. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2023, s.207.

TBK'nın 344. ve 345. maddeleri kapsamında ele alınmıştır. Kira bedelinin belirlenmesi davası uygulamada daha çok kira bedelinin tespiti şeklinde kullanılmakta olup çalışmada her iki ifadeye de yer verilmiştir. TBK ile kira hukuku alanında birçok yenilik getirilmiş ve önemli değişiklikler olmuştur. Bunların uygulanması bakımından kamuoyunun eleştirisi ve baskısı neticesinde de tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu tüzel kişileri için bazı maddelerin uygulaması ertelenmiştir.

Türk hukukunda ilk kira bedeli sözleşmenin taraflarınca belirlenmektedir ve bu bedeli sınırlayan herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde diğer kira sözleşmesi türlerinden farklı olarak sürenin bitimi ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. TBK'nın 347/1. maddesi uyarınca kiracı tarafından kira bitiminden minimum 15 gün evvel fesih bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarda 1 yıl daha uzamış sayılır.

Konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinin uzaması durumunda kira bedelinin aynı mı kalacağı sorusu gündeme gelebilir. Bu durumda sözleşme de artış şartı olup olmadığı dikkate alınmalıdır. Artış şartı yoksa aynı kira bedelinin kalması hakkaniyete uygun düşmeyecek keza sözleşmenin birer yıl uzamaya devam etmesi ve 10. yıla kadar haklı sebepler saklı kalmak kaydıyla fesih hakkının kiracıya tanınmış olması taraflar arasındaki menfaat dengesini bozacaktır. Bu durumda taraflar, hâkimden kiralanan durumunu nazara alınarak belirlenmesini isteyebilir. Kanun koyucu her ne kadar ilk kira bedeline ilişkin bir sınırlama getirmemişse de uzama dönemlerinde artış oranına ilişkin sınırlama getirmiştir.

Uygulamada kira tespit davası diye asıl tabir edilen düzenlenme 344/3. maddesi uyarınca açılan kanundaki endeks sınırlamalarına ve geçici maddeler ile getirilen %25 sınırlamasına bağlı olmadan emsallere göre kira bedelinin tespiti davasıdır. Hâkim, bu madde uyarınca kira bedelini belirler iken birtakım kriterleri esas almaktadır. Tespit hükmünün hangi tarihten itibaren geçerli olmasına ilişkin ise dava tarihi ile kanunda düzenlenen şartları dikkate almaktadır.

Çalışmamızın maksadı, konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinin belirlenmesine ilişkin süreleri teorik ve uygulamaya yönelik olarak incelemektir. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesinde Süreler” isimli bu çalışma, giriş ve sonuç bölümleri hariç olmak üzere üç ana bölümde hazırlanmıştır.

İşbu çalışmamızın birinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin genel esasları hakkında bilgiler yer almaktadır. İkinci bölümde Türk Hukukuna göre

konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bedel tespiti ve süreler ile ilgili kapsamlı bilgilere yer verilmiştir. Son bölümde ise konut ve çatılı işyeri kiralarında davalarında kira bedelinin belirlenmesi için dava açma süresi ve genel sorunlara değinilerek uygulamadaki süreç ele alınmıştır.



BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİN GENEL ESASLARI

1. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI

Kira sözleşmesi, kiraya veren tarafça bir hakkın, bir şeyin kullanımını belli veya belli olmayan bir süre için kiracıya bırakması ve bunun karşılığında da kiracı tarafa kira bedeli ödeme yükümlülüğü yükleyen, sürekli bir borç ilişkisi doğuran rızai bir sözleşme olarak tanımlanmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda (TBK)⁵ kira sözleşmesi tanımı, kira sözleşmesi başlıklı 4. bölümün genel hükümler kısmında düzenlenmiş olup 299. madde uyarınca; “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*” şeklindedir. Bu bilgilerden hareketle kira sözleşmesi, kiracı ve kiraya veren olarak iki tarafı bulunan, kiraya veren açısından kullanma ve yararlanmayı kiracıya bırakma borcu yükleyen, bunun karşılığında da kiracı tarafa kira bedeli ödenmesi borcu yükleyen yani iki tarafa tam borç yükleyen, rızai ve şekle tabi olmayan ivazlı bir sözleşmedir⁶.

Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi’nin 28/03/2019 tarih 2019/232 Esas 2019/310 Karar sayılı ilamında kira sözleşmesi tanımı, “*kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmelerden olup herhangi bir şekle tabi olmayan fakat tarafların karşılıklı irade beyanlarının yer alması gereken ve özellikle kira bedeli gibi unsurları içermesi gereken akitlerdendir*” şeklinde yapılmıştır.

⁵ RG: 04.02.2011 T. ve 27836 S.

⁶ Sırataş, Burcu. Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, 2. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024, s.19-21.; Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2023, s.318.; Yokuş, Meltem. Kira ilişkisinin devri. İstanbul: On iki Levha, 2023, s.4.; Özkale, Irmak. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, İstanbul, 2023, s.4; Gümüş, a.g.e., s.195; Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019, s.235-237.; Özyakışır, Özkan. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s.41.; Ural Çınar, Nihal. Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2014, s.7-8.

6098 sayılı TBK m. 299 ile kanun koyucu tüm kira sözleşmesi türlerini içerir bir tanımlama yapmıştır⁷. 6098 sayılı TBK öncesi yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)⁸ kira sözleşmesini, 248. madde uyarınca; “*Adi icar, bir akittir ki mucir onunla, müstecire ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder*” şeklinde tanımlanmaktaydı. Bu tanımdan farklı olarak 6098 sayılı TBK ile kanun koyucu kiraya verenin bir şeyin kullanımını kiracıya bırakması dışında yararlanmasını da bırakabileceğini hüküm altına almıştır. Çalışmanın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ürün (hasılat) kira sözleşmelerinden ayrımı kısmında açıklandığı üzere ‘yararlanma’ ibaresi ürün kirasına ilişkin olup doktrinde hüküm altına alınan bu tanımın taşınır olsun taşınmaz olsun adi kira olsun ürün kirası olsun bu sözleşmeleri kapsadığı kabul edilmektedir⁹. Maddenin genel hükümler kısmında düzenmiş olmasının maksadı bütün kira sözleşmelerine uygulanmasıdır¹⁰.

2. GENEL OLARAK KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI

Çalışmanın konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi türüne, 818 sayılı BK’da yer verilmemiş olup bunun için sadece taşınmazları konu alan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK)¹¹ 18/05/1955 yılında kabul edilmiştir. Bu iki kanun, kira hukukunu oluşturmuştur. Bu süreçte iptal kararları ile oluşan ve yeniden hüküm altına alınmamış olan kanun boşlukları da Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmaya çalışılmıştır. 6098 sayılı TBK’nın yürürlüğe girmesiyle yukarıda da değinildiği üzere tüm kira türleri tek bir kanun altında toplanmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini anlayabilmek için önce kısaca kavramlar üzerinde durmak gerekmektedir. Ne konut ne de işyeri kavramı kanunda tanımlanmamıştır. Konut kavramı Türk Dil Kurumu’na göre “*İnsanların içinde*

⁷ Aydın, Güleser. Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları, Ankara: Seçkin, 2022, s.19.

⁸ RG: 29.04.1926 T. ve 359 S. (11 Ocak 2011 tarihinde kabul edilen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kalkmıştır).

⁹ Sırataş, a.g.e, s.18-19; Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.5-6.; Ural Çınar, a.g.e., s.5.; Eren, Fikret. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019, s.315-317.; Zevkililer, Aydın ve K. Emre Gökyayla. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021, s.195; Yavuz vd, a.g.e, s.235; Özyakışır, a.g.e., s.40-41; Günay, Cevdet İlhan. Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2015, .s.937; Uyumaz, Alper ve Mehmet Akçaal. “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.21, S:1, 2013, s.299.; İlkutlu, Uğur. *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Programlar Enstitüsü, Ankara, 2018, s.4.

¹⁰ Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.5.; İncoğlu, M. Murat. Kira Hukuku, 1. Cilt, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014, s.8.

¹¹ RG: 27.05.1955 T.ve 9013 S.

yaşadıkları ev, apartman vb. yer; mesken, ikametgâh” olarak tanımlanmaktadır¹². Bu tanım hukuki açıdan konut kavramını tam olarak karşılamamaktadır. Konut kavramı genel ifadeyle barınma ihtiyacını karşılamak, yaşamsal faaliyetlerini sürdürmek ve çevresel dış etkenlerden korunmak maksadıyla üstü ve etrafı çevrili yer olarak tanımlanabilir¹³. Doktrindeki¹⁴ tanımlamalardan hareketle bir yerin konut olarak nitelendirilebilmesi için barınma, dış etkenlerden korunma gibi kiracının ihtiyaçlarını karşılaması gerekmektedir. Bir yerin konut olarak nitelendirilmesinde eşyalı veya eşyasız olması, birden fazla sayıda odası bulunması, eski ya da yeni olması gibi özelliklerin bir önemi bulunmamaktadır¹⁵. Bu tarz özellikler ancak konutun değerini etkilemektedir.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 1. maddesindeki “musakkaf taşınmaz” ibaresinden dolayı kiralananın mutlaka taşınmaz olması gerektiği anlaşılmakta ise de yeni kanunda böyle bir ibareye yer verilmemiş olması taşınırlara konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı tartışmasını gündeme taşımıştır. Doktrinde bir kısım görüşe göre¹⁶, TBK’nın 339. maddesinde taşınır ve taşınmaz ayırımına değinilmemişse de gerekçede ‘taşınmaz’ tabirine yer verildiğinden taşınır olan kiralanalara konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanamayacaktır. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyalarda uygulanacaktır¹⁷. Karşı görüşe göre¹⁸ de kanun koyucunun ‘taşınmaz’ ibaresine yer vermeyi bırakması taşınır olan kiralanaların da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olacağı sonucuna varılmaktadır. Kanaatimizce kanunun lafzına bakıldığında 6098 sayılı TBK’da açıkça “taşınmaz” ibaresine yer verilmemiş olması taşınır olan kiralanaları da kapsadığı şekilde yorumlanmalıdır.

TDK’ya göre işyeri¹⁹ kavramı; “*Bir görevin yapıldığı yer; ofis*” olarak tanımlanmaktadır. İşyeri genel bir ifadeyle mesleki, sınai, ticari ve iktisadi faaliyetlerin

¹² <https://sozluk.gov.tr/?ara=konut> (E.T.: 31.05.2024)

¹³ Yokuş, *a.g.e.*, s.13.; Ural Çınar, *a.g.e.*, s.11.; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.211.; Doğan, Murat. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, s.29-30.

¹⁴ Gümüş, *a.g.e.*, s.192.; Özyakışır, *a.g.e.*, s.50.; Aral vd., *a.g.e.*, s.333.; Gökyayla, Emre. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II, *E-JOY (YÜED)*, C.8, Özel Sayı, 2013, s.1217-1219.; Özdoğan, Mustafa ve Tuba Oymak. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı” *İBD*, C.88, S:2, 2014, s.56.

¹⁵ Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.212.

¹⁶ Yokuş, *a.g.e.*, s.14.; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.213.; Ural Çınar, *a.g.e.*, s.13.; Doğan, *a.g.e.*, s.29,32.; Özdoğan, *a.g.m.*, s.56-57.

¹⁷ Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.213.

¹⁸ Özyakışır, *a.g.e.*, s.51-53.; Gökyayla, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)*, s.1216.; İnceoğlu, 2.Cilt, s.11.

¹⁹ <https://sozluk.gov.tr/?ara=i%C5%9F%20yeri> (E.T.: 31.05.2024)

yürütüldüğü yerdir²⁰. Fabrika, süper market, dükkân, büro, depo vb. işyerlerine örnek gösterilebilir. TBK'nın 339 ila 356 maddeleri arasında düzenlemiş olan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler tüm iş yeri kiralarına değil, kanunun lafzından anlaşıldığı üzere çatılı işyeri kiraları için geçerlidir.

Yargıtay içtihatlarında “*Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddelerinin uygulanacağı*” belirtilmektedir²¹. İstinaf mahkemesi kararlarında da bu içtihatlar uyarınca dava konusu taşınmazın konut (çatılı=musakkaf) niteliğinde bulunup bulunmadığı tespit edilmeden verilen kararların kaldırılmasına karar verilmiştir²². Davaya konu iş yerinin çatılı mı çatısız mı olduğunun net ortaya konulamaması durumunda baskın (galip) olan vasfı tespit edilmelidir²³. Yapılan tespit doğrultusunda dava konusu yere genel hükümlerin mi konut ve çatılı iş yeri hükümlerinin mi uygulanacağı açısından önem arz etmektedir.

3.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DİĞER KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYRIMI

6098 sayılı TBK'da kira sözleşmeleri genel hükümler, ürün (hasılat) kirası ile konut ve çatılı işyeri kiraları olarak üç tane başlık altında düzenlenmiştir. Çalışmanın bu bölümünde diğer kira sözleşmelerine kısaca yer verilmiş ve asıl konuyu oluşturan konut ve çatılı işyeri kiralarının diğer kira sözleşmelerinden ayrımı üzerinde durulmuştur.

²⁰ Yavuz, Nihat. Kira Hukuku, 12. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023, s.627.; Zevkliler vd, a.g.e, s.211.; Özyakışır, a.g.e., s.54-58.; İnceoğlu, 2.Cilt, s.14-15.; Gökyayla, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)*, s.1219-1220.; Doğan, a.g.e., s.30.; Ural Çınar, a.g.e., s.13-14.; Yalçınduran, Türker. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı”, *BATİDER*. Cilt.29. S:2, 2013, s.64.

²¹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 24/12/2019 tarihli 2019/5939 Esas, 2019/10515 Karar sayılı ilamı.; Yargıtay 3.Hukuk Dairesi’nin 10/09/2019 tarihli 2017/8124 Esas, 2019/6421 Karar sayılı ilamı.; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 26/06/2019 tarihli 2019/3021 Esas, 2019/5814 Karar sayılı ilamı.

²² İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi’nin 31/12/2019 tarihli 2017/3311 Esas, 2019/2358 Karar sayılı ilamı.

²³ Yargıtay 03/02/2021 tarihli 2020/12225 Esas, 2021/850 Karar sayılı ilamı.; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 28/11/2017 tarihli 2017/5968 Esas, 2017/16620 Karar sayılı ilamı.

²³ Keleş, Merve Kübra. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2020, s.10. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 03/02/2021 tarihli 2020/12225 Esas, 2021/850 Karar sayılı ilamı.; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 28/11/2017 tarihli 2017/5968 Esas, 2017/16620 Karar sayılı ilamı.

3.1.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ADİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYRIMI

Genel bir ifade ile adi kira sözleşmelerini konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kiralari dışında kalan kira sözleşmeleri olarak tanımlanır. Genel hükümler TBK'nın 299. ile 338. maddeleri arasında düzenlenmiş olup 299. maddedeki kira sözleşmesi tanımı da tüm kira sözleşmelerini kapsayacak biçimde yapılmıştır. Kanun koyucu tarafından genel hükümlerde tüm kira sözleşmeleri için ortak hükümler düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyerine ilişkin (TBK m. 339-356) hükümler ile ürün (hasılat) kirasına ilişkin (TBK m.357-378) hükümler özel hüküm niteliğinde olup ürün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında özel norm genel norm ilişkisi uyarınca özel hükümler öncelikli uygulanacaktır. Eğer uyumsuzluğa ilişkin özel hüküm yok ise genel hükümlere gidilecektir.

Adi kira sözleşmelerinin konusu taşınır veya taşınmaz olabilmektedir²⁴. Kiralanan taşınmaz işyeri olup üzeri açık ise adi kira sözleşmesi hükümlerine tabidir. Buna örnek olarak açık otopark, tümü açık çay bahçesi, boş tarla gösterebilir. Kiralanan taşınmazın benzin istasyonları, çay bahçeleri, halı sahalar gibi açık ve kapalı alanı mevcut olduğunda adi kira sözleşmesi mi yoksa konut ve çatılı işyerlerine mi özgü kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı sorunuyla karşılaşmaktadır. Bu durumda somut olayın özelliklerine göre değerlendirme yapmak ve gerekirse mahallinde keşif yapılarak kiralanan taşınmazın baskın (hakim, galip) vasfının tespit edilmesi gerekmektedir. Baskın olan vasıf kapalı alan ise konut ve çatılı işyeri kirası kabul edilerek buna ilişkin hükümler uygulanacaktır. Ancak açık alan baskın vasıf ise adi kira sözleşmesi kabul edilerek genel hükümler uygulanacaktır. Yargıtay, baskın (galip) vasfı belirlemek için metrekare yöntemini kullanmaktadır. Örneğin petrol istasyonuna ilişkin bir kararında açık alanın yüz ölçümü kapalı alandan fazla olduğundan konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin değil, genel hükümlerin uygulanması gerektiği yönünde karar verilmiştir²⁵. Ancak başka bir kararında da çalışır durumda diye belirttiği petrol istasyonunu da ürün (hasılat) kirası olarak kabul etmiştir²⁶. Bu açıklamalar kiralanan için tek kira sözleşmesi düzenlenmesi durumunda geçerlidir. Kiralananın farklı kira sözleşmesi türüne sahip kısımları için ayrı ayrı kira sözleşmeleri de düzenlenmesi mümkündür.

²⁴ Sırataş, a.g.e, s.21; Keleş, Merve Kübra., 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi, s.10.; Zevkliler vd, a.g.e, s.201.

²⁵ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/01/2019 tarihli 2017/4652 Esas, 2019/393 Karar sayılı ilamı; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/12/2016 tarihli 2015/10821 Esas, 2016/7767 Karar sayılı ilamı.

²⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 05/07/2019 tarihli 2018/7771 Esas, 2019/6309 Karar sayılı ilamı.

3.2.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ÜRÜN(HASILAT) KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN AYRIMI

6098 sayılı TBK'nın 299. maddesi adi kira sözleşmesi ile ürün kirasını da kapsamaktadır. Kanun koyucu, ürün kirası tanımına ürün kirası başlıklı 4. bölümün 3. ayrımında ayrıca yer vermiştir. Ürün kirası, TBK'nın 357. maddesi uyarınca; “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde tanımlanmaktadır. Kiraya veren ürün (hasılat) kirası sözleşmesi ile kiracıya kullanma ve işletme hakkını vermektedir²⁷.

TBK'nın 357. maddesinden 378. maddeye kadar olan hükümler ürün kirasına ilişkin düzenlemelerdir. Ürün kirasına ilişkin uyumsuzluklarda özel hüküm mevcutsa ilgili özel hükümler uygulanacaktır. Eğer özel hüküm yok ise genel hükümler uygulanacaktır. Bağ, bahçe kiralalamaları, otel işletmesi, taksi plakası gibi kiralamalar ürün kirasının konusunu oluşturmaktadır. Yargıtay ürün kirasını “*Ürün (Hâsılat) kirasında kiraya konu olan mal, bağ, bahçe, tarla gibi hâsılat veren bir taşınmaz mal yahut kara, deniz avı, su kaynağı işletmesi, kaplıca işletmesi gibi bir haktır. Yine ürün (hasılat) kirasında ücret, bir miktar para olabileceği gibi devşirilecek hasılatın, semerelerinin bir hissesi de olabilir*”²⁸ şeklinde örneklendirmiştir. Fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklar ile patent hakkının işletmesinin devri de ürün kirasına örnektir²⁹. Kira sözleşmesi ile kiracıya kullanım hakkı verilirken ürün kirasında diğer sözleşme türlerinden farklı olarak bu hak yanında kiralananı işletme hakkı ile semerelerinden yararlanma hakkı da verilmektedir.

Ürün (hasılat) kirası sözleşmesine tabi olan kiralananlara ilişkin kira bedelinin tespiti talebinde bulunulamaz. Zira 6098 sayılı TBK'nın ürün kirası hükümlerine tabi bir kiralananın konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanan TBK'nın 339. ile 344. maddesi ve devamı maddeleri uygulanamaz³⁰. Başka bir deyişle ürün kiralalarında çalışmanın konusu oluşturan kira bedelinin belirlenmesi davası açılmaz. Açılması durumunda ise davanın

²⁷ Ural Çınar, *a.g.e.*, s.18.

²⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 18/01/2018 tarihli 2017/8177 Esas, 2018/331 Karar sayılı ilamı.

²⁹ Yokuş, *a.g.e.*, s.16.; Aydın, Güleser. *a.g.e.*, s.32.

³⁰ Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi'nin 06/06/2023 tarihli 2021/1192 Esas, 2023/1148 Karar sayılı ilamı; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi'nin 19/04/2022 tarihli 2021/1028 Esas, 2022/1152 Karar sayılı ilamı; Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 25/01/2021 tarihli 2020/237 Esas, 2021/48 Karar sayılı ilamı; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 05/07/2019 tarihli 2018/7771 Esas, 2019/6309 Karar sayılı ilamı.

reddi gerekecektir. Ancak ürün kiralalarında uyarılama talep edilebileceğine ilişkin olarak kararlar mevcuttur³¹.

4.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ İLE İLGİLİ TEMEL İLKELERİ

4.1.KİRACININ KORUMASI İLKESİ

Ekonomik durumlar, sanayileşme, nüfus artışı gibi nedenler ile konut ve işyeri taleplerine karşı arz yetersiz kalmıştır. Arz yetersizliği sonucunda konut ve işyerlerinin fiyatları artmış ve bu durum kişileri maddi açıdan zorlamıştır. Kişiler de bu durumun sonucunda satın almak yerine kiralamayı tercih etmek durumunda kalmıştır. Bunun neticesinde de kira hukukunda konut ve çatılı işyerlerine ilişkin olarak ayrıca bir düzenleme ihtiyacı duyulmuş olmakla birlikte tarihsel aşamasına çalışmanın ikinci bölümünde ayrıntılı olarak değinilmiştir. Keza 1950’li yıllardan sonra köyden kente göçün artması ile konut ve işyeri ihtiyaçları da artmıştır. Kiracının bu şekilde korunmasını temel nedeninde barınma ihtiyacı ile olduğu yerde kalıcı olması dikkate alınmıştır³². Kanun koyucu bu ihtiyaç karşısında pazarlık gücü ve iktisadi olarak zayıf durumda bulunan kiracıyı, kiraya verene karşı özel olarak korumuştur³³.

TBK’nın 301. ve 346. maddeleri de kiracının korunmasına örnek teşkil eden maddelerden biri olup açıkça konut ve çatılı işyeri kiralarken kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı açıkça hüküm altına alınmıştır.

TBK’nın 343. maddesinde de “*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz*” şeklindeki düzenlemeden kanun koyucunun kiracının korunması ilkesinin açıkça benimsendiğinin örneklerindendir. Bu madde ile kira bedelinin belirlenmesi haricinde kiracının aleyhine olacak şekilde sözleşmede değişiklik yapılamayacaktır³⁴. Söz konusu düzenleme konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin bir düzenleme olup emredici niteliktedir³⁵. Sözleşmede aksi halde

³¹ Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi’nin 07/03/2022 tarihli 2020/557 Esas, 2022/221 Karar sayılı ilamı; Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi’nin 25/02/2022 tarihli 2022/54 Esas, 2022/156 Karar sayılı ilamı.

³² Kapancı, 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, Y. 2015, s. 814.

³³ Sarı Fidan, Özlem. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, *YBHD*, S:1, 2023, s.348.; Akdi, Murat. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m. 344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler”, *SHD*, C.11 S:1, 2023, s.380.

³⁴ Ruhi, Ahmet Cemal. *Sulh Hukuk Davaları*, 3. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023, s.454; Günay, a.g.e., s.1029-1030.

³⁵ Gümüş, a.g.e., s.205.

değişiklik yapılması durumunda kesin hükümsüz olacaktır³⁶. Kira bedelinin belirlenmesinde de aynı ilke doğrultusunda uzayan dönemlere ilişkin kısmı sınırlamalar mevcut olup bu husus çalışmanın ilerleyen bölümlerinde detaylıca yer verilmiştir.

4.2.KİRAYA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN EMREDİCİLİĞİ İLKESİ

Emredici anlatım kavramı, aksi olmayan durumları anlatan bir dil olarak tanımlanabilir. Kanun metinlerinde de hukuk kurallarını belirten, açıklayıcı ve öğretici bir dil kullanılmaktadır.

Kira ile ilgili hükümlerde de emredicilik ilkesi hakim olmakla buna örnek olarak TBK'nın 344. maddesindeki “*Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz*” düzenlemesi gösterilebilir.

4.3.KİRA BEDELİNİN SINIRLILIĞI İLKESİ

Kira bedelinin sınırlılığı ilkesi, kira hukukunun temel ilkelerinden olan kiracının korunması ilkesinin bir yansımasıdır. Kanun koyucu, değişken ekonomik durumlar karşısında zayıf durumda olan kiracıyı korumak için kira bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin olarak birtakım düzenlenmelere ihtiyaç duymuştur.

Türk Kira Hukukunda sözleşme serbestisi ilkesi mevcut olup, sözleşmenin tarafları sözleşmenin unsurlarından olan kira bedelini başlangıçta belirlerken serbest bırakmış ve herhangi bir sınırlama getirilmemiştir³⁷. TBK m.28’de düzenlenen gabine (aşırı yararlanma) ilişkin hükümler saklıdır³⁸. Her ne kadar ülkemizdeki enflasyonist durum karşısında büyük şehirlerde ilçe veya mahalle bazlı olarak tavan uygulaması getirileceğine ilişkin basında birtakım söylentiler çıkmışsa da böyle bir uygulama getirilmemiştir. Hukukumuzda taraflarca başlangıçta serbestçe belirlenen kira sözleşmesi uygulamasının aksine İsviçre³⁹ ve Alman⁴⁰ hukukunda bazı kira sözleşmelerine sınırlamalar getirilmiştir⁴¹.

³⁶ Ruhi, *a.g.e.*, s.454.

Kesin hükümsüzlük (geçersizlik- mutlak butlan) hakkında detaylı bilgi için bkz: Oğuzman, Kemal ve Turgut Öz. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt1, 21. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2023, s.183 vd ; Gülerci, Altan Fahri. Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha, 2018, s.99 vd.; Kırkbeşoğlu, Nagehan. Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011. s.28 vd.

³⁷ Yokuş, *a.g.e.*, s.9.; Akdi, *a.g.m.*, s.380.

³⁸ Yavuz, *a.g.e.*, s.823.

³⁹ Bkz: Art. 270 OR.

⁴⁰ Bkz: 556d-556g BGB.

⁴¹ Özyakışır, *a.g.e.*, s.193-194.

TBK'nın 344. maddesinde “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir*” düzenlemesi yer almaktadır. Bu maddeden ve yukarıdaki paragrafta izah edilen hususlardan hareketle taraflar ilk kira bedelinden sonraki 2. ve takip eden kira bedellerinde artışa ilişkin anlaşabilmektedir. Lâkin bu anlaşma TÜFE oranından az ise taraflarca belirlenen oran, fazla ise TÜFE oranı geçerli olmaktadır. Başka bir deyişle taraflarca belirlenen oran TÜFE oranında fazla olur ise “düşey kısmî butlan”⁴² yaptırımı durumu ortaya çıkmakla taraflar arasındaki anlaşma ayakta kalır ancak aşan oran TÜFE oranına çekilir ve kanunun emredici hükmü gereğince aşan kısım geçersiz olur⁴³. Anlaşıldığı üzere kanun koyucu, yenilenen kira dönemine ilişkin artış oranının belirlenmesinde kısmi bir sınırlama ve kısmi bir serbestlik getirmiştir⁴⁴.

7409 sayılı kanun ile TBK geçici 1. maddesi eklenerek konut kiralarda endeks döneminin 11.06.2022 ile 01.07.2023 arası döneme rastlanan sözleşmelerde kira bedelinin belirlenmesinde artış sınırı %25 ile belirlenmiştir⁴⁵. Ancak bu kanun ile işyerlerine ilişkin bir sınırlama getirilmemiştir. Aynı oran sınırlamasına 7456 sayılı kanunun 23. maddesi ile devam edilerek TBK’ya geçici 2. madde 2 Temmuz 2023 ile 1 Temmuz 2024 tarihleri arasında geçerli olacak şekilde eklenmiştir⁴⁶. Bu kanun ile de işyerlerine ilişkin bir sınırlama getirilmemiş olup, kanunun 344. maddesinde belirtilen TÜFE artış oranı sınırlaması işyerleri için devam edecektir. Konut kiralarda yönelik getirilen %25’lik sınırın aşılması durumundaki açıklamalara çalışmanın 2. bölümündeki “4.2.3. 7409 Sayılı ve 7456 Sayılı Kanun ile Eklenen Geçici Maddeler” başlıklı kısım ile 3. bölümündeki “4.3. Kira Davalarında Arabuluculuk” başlıklı kısımlarda yer verilmiştir.

⁴² Detaylı bilgi için bkz: Kırkbeşoğlu, *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük*, s.209 vd.

Başpınar’a göre ise, böyle bir durumda “değiştirilmiş kısmi butlan” yaptırımı söz konusu olacaktır. Bilgi için bkz: Başpınar, Veysel. *Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı*, Ankara: Adalet Matbaacılık,1998, s.152 vd.

⁴³ Çağlayan, Yılmaz. *Açıklamalı- İtihatlı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Ankara: Seçkin, 2024. s.716-717.;Gümüş, a.g.e., s. 210-211.; Özyakışır, a.g.e., s.201.

⁴⁴ Ruhi, a.g.e., s.455.

⁴⁵ RG: 11.06.2012 T. ve 31863 S.

Ruhi, a.g.e., s.459.

⁴⁶ RG: 15.07.2023 T. ve 32249 S.

4.4.DÜRÜSTLÜK VE HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI İLKELERİNE AYKIRI DAVRANMAMA İLKESİ

Dürüstlük kuralının özünü genel manada etik ve ahlaka uygun kurallar bütünü oluşturmaktadır⁴⁷. Dürüstlük kuralı eski tabir ile objektif hüsnüniyet⁴⁸ bütün kişilerin uygun davranması beklenen yaygın, nesnel tavırlar bütünüdür. Başka bir ifadeyle dürüstlük kuralı, hukukî ilişkilerde dürüst, adil, tutarlı, makul ve hakkaniyetli davranış sergilemesidir⁴⁹. Bu davranışların tespitinde; toplumda orta zekaya sahip bireylerin toplumsal ahlâk kuralları, örf ve adetler ile bu davranışın mevzubahis olan hukukî ilişkilerin kapsamı ve amacı da göz önüne alınacaktır⁵⁰.

Dürüst davranma kavramına ilişkin olarak Türk Medeni Kanunu’nun başlıklı 2. maddesinde; “*Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz*” şeklinde belirtilmiştir. Bu madde ile belirtilen dürüstlük kuralı (objektif iyi niyet) hukuk sistemimizin en temel ilkelerindendir. Hakkın kötüye kullanılması yasağı kaidesinin gayesi, hâkime bazı durumlarda adil ve hakkaniyetli karar verme imkânı sağlamaktadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca da dürüst davranma, “*bir hak sahibinin hakkını kullanırken veya bir borçlunun borcunu yerine getirirken iyi ve doğru hareket etmesi yani dürüst, makul, fiilinin neticesini bilen, orta zekâlı her insanın benzer hadiselerde takip edecek olduğu yolda hareket etmesi*” şeklinde de tanımlanmıştır⁵¹.

Hakkın kötüye kullanılması yasağı yalnızca hakların kötüye kullanıldığı durumlarda karşımıza çıkmaktadır. Buna karşın dürüstlük kuralı ise yalnızca hakların kullanıldığı zaman değil borçların ifasında, hukuksal işlemlerde ve kanunların uygulanması ve yorumlanmasında karşımıza çıkarak hakkın kötüye kullanılması yasağına göre daha kapsamlı uygulama alanı bulmaktadır⁵². Kavak’a göre⁵³ ise, hakkın

⁴⁷ Kavak, Yalçın. Medeni Hukukta Dürüstlük Kuralı ve İyiniyetin Korunması, İstanbul: Legal Yayıncılık, 2019, s.19.

⁴⁸ Kavak, a.g.e., s.27.

⁴⁹ Dural, Mustafa ve Suat Sarı. Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, 18. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2023, s.182.; Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay ve Muhammet Özkes. Medeni Usul Hukuku, Temel Bilgiler, 17. Bası, İstanbul: On İki Levha, 2023, s.154.

⁵⁰ Kavak, a.g.e., s.27.

⁵¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 2019/(18)5-54 Esas 2022/771 Karar sayılı ilamı.

⁵² Dural vd., a.g.e., s.199-200.

⁵³ Kavak, a.g.e., s.61.

kötüye kullanılması yasağı, esasen dürüstlük kuralının bir görünümü niteliğindedir. Hakkın kötüye kullanılması ile uygulamada sıkça karşılaşılmaktadır⁵⁴.

4.5.KAMU DÜZENİ İLE İLİŞKİSİ

Kamu düzeni, toplumsal düzenin korunması ve kamu yararının gözetilmesi için gereken kurallar bütünüdür şeklinde ifade edilebilir. Kira bedelinin tespiti davaları ile kamu düzeni ilişkisini Yargıtay Hukuk Genel Kurulu içtihatlarında “*Kira bedelinin tespiti davalarının en çarpıcı özelliği kamu düzeni ile ilgili olmalarıdır. Bununla ilgili yöntemleri tarafların belirleyemeyeceği yargısal uygulamada kabul edilmiştir*” şeklinde belirtmiştir⁵⁵.

Çalışmanın asıl konusunu oluşturan kira bedelindeki artış oranının belirlenmesine yönelik düzenlenen TBK’nın 344. maddesi kamu düzenine ilişkin olup bu madde ile zayıf konumda olan kiracıların korunması amaçlanmıştır⁵⁶. Ayrıca dava açılmasındaki süreler de kamu düzenine ilişkin olup taraflarca konu edilmesi dahi hâkim tarafından re’sen dikkate alınmak zorundadır⁵⁷. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 2014/4988 Esas 2014/7264 Karar sayılı ilamında bu husus ile ilgili olarak “*kanuni düzenlemede dava açılması için öngörülen sürelerle ilişkin hükümler kamu düzenine ilişkin olup davalı tarafın savunmasında ileri sürülmemesi halinde bile mahkemece resen dikkate alınarak incelenmelidir*” şeklinde belirtilmiştir.

⁵⁴ Hakkın kötüye kullanılması ile ilgili kararlardan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 27.10.2022 tarih 2022/3-609 Esas 2022/1391 Karar sayılı ilamında; “*Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, davaya konu sözleşmenin yap-işlet-devret sözleşmesi niteliğinde, eser sözleşmesi ve kira sözleşmesinin unsurlarını içeren karma bir akit olduğu, davaya TBK’nın 138. maddesinin değil, daha özel nitelikte bulunan BK’nın 365. maddesinin uygulanması gerektiği, bu nedenle önceden öngörülemeyen nedenler ortaya çıkarsa uyarılama talep edilebilir ise de tacir olan davacının bu öngörülmeyi de aşan uyarılama nedeninin varlığını ispatlayamadığı, ayrıca sözü edilen ekonomik krizlerin henüz gerçekleşmediği dönemde binanın yapılıp kullanılmaya başlandığı, ifa büyük ölçüde tamamlanmışken sözleşmenin bitimine az bir süre kala sözleşmenin süresinin uzatılması suretiyle uyarlanması talebinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu*” şeklinde belirtilmiştir.

Yargıtay HGK’nun 17.06.2021 tarih 2021/11-456 Esas 2021/776 Karar sayılı ilamında; “*Sessiz kalma yoluyla hak kaybı ilkesi ticaret unvanları yönünden açılacak davalarda da söz konusudur. Gerçekten aynı veya benzer bir ticari ad ve işaretin başka bir kişi tarafından ticaret unvanında kullanılması hâlinde önceki hak sahibinin dava açarak bu unvanın terkinini veya değiştirilmesini talep etmesi mümkündür. Ancak bu hakkın kullanılması imkânının önceki hak sahibine sınırlandırılmaksızın tanınması bazı hâllerde haksız sonuçlar doğurabilmektedir. Zira iyi niyetli olarak ticaret unvanını tescil ettirmiş ve kullanmaya başlamış olan tacirin, para ve emek sarf ederek bu unvan altında yatırımlar yapması, ancak önceki hak sahibinin bu durumdan haberdar olmasına rağmen uzun süre sessiz kaldıktan sonra dava açması ‘dava hakkının kötüye kullanılması’ olarak nitelendirilmelidir. Keza sonraki ticaret unvanının bilinmesi veya devam eden tecavüze karşı uzun süre sessiz kalındıktan sonra dava açılması, hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilecektir.*” şeklinde belirtilmiştir.

⁵⁵ Yargıtay HGK’nun 09.11.2021 tarih 2017/(6)3-1535 Esas 2021/1369 Karar sayılı ilamı, Yargıtay HGK’nun 16.03.2021 tarih 2017/(6)3-2792 Esas 2021/267 Karar sayılı ilamı, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi’nin 11.10.2022 tarih 2021/2250 Esas 2022/1773 Karar sayılı ilamı, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi’nin 07.06.2021 tarih 2020/1744 Esas 2021/956 Karar sayılı ilamı.

⁵⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 10.06.2019 tarih 2017/8877 Esas 2019/5230 Karar sayılı ilamı.

⁵⁷ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi’nin 18/05/2023 tarih 2021/1539 Esas 2023/1494 Karar sayılı ilamı, Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi’nin 11/03/2022 tarih 2021/1160 Esas 2022/471 Karar sayılı ilamı, Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi’nin 02/11/2021 tarihli 2021/1093 Esas 2021/1379 Karar sayılı ilamı.

Kira hukuku belli şekli şartlara sahip olup sadece dava açma süreleri değil bildirim gibi yasada belirtilen süreler mahkemece kendiliğinden dikkate alınmalıdır⁵⁸. Harç ile ilgili düzenlemeler de kamu düzenine ilişkindir ve taraflarca ileri sürülmeseler dahi re'sen nazara alınmak zorundadır⁵⁹. Harç ile ilgili detaylı bilgilere çalışmanın 3.bölümünde “3.4.1. Kira Bedelinin Tespiti Davalarında Harç” başlıklı kısmında ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

5.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANMASI

TBK'nın 339 ila 356. maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü hükümler düzenlenmiştir. Uygulama alanı başlıklı TBK'nın 339. başlangıç maddesinde “*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 kiralarnalarında uygulanmaz*” şeklinde düzenleme yer almaktadır. 339 ila 356. maddeleri arasındaki özel hükümlerin kira sözleşmesine uygulanabilmesi için kiralananın konut veya çatılı işyeri olması gerekmektedir. Çalışmanın 1. bölümünde “2. Genel Olarak Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi Kavramı” başlıklı kısımda konut kavramı ile çatılı işyeri kavramlarına değinilmiştir.

GKHK 1/1 maddesinde “*Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralarnalarında kiralıyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur*” şeklinde düzenlenmiş olup bu yasanın belediye idaresinde olmayan, iskele, liman ve istasyon dışındaki yerlerde uygulanmayacağı belirtilmiş idi⁶⁰. 6098 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ile kiralananın bulunduğu bu yer şartı ortadan kalkmıştır. Bu sınırlamanın kaldırılması ile kiracıların korunduğu hükümlerin uygulama alanı artmıştır.

⁵⁸ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 22/02/2023 tarih 2021/2243 Esas 2023/493 Karar sayılı ilamı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 27/10/2022 tarih 2020/2813 Esas 2022/2226 Karar sayılı ilamı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 15/04/2022 tarih 2019/3710 Esas 2022/783 Karar sayılı ilamı.

⁵⁹ Erzurum Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi'nin 13/04/2023 tarih 2022/2391 Esas 2023/689 Karar sayılı ilamı, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 09/02/2023 tarih 2021/1624 Esas 2023/218 Karar sayılı ilamı, Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi'nin 09/12/2021 tarih 2021/734 Esas 2021/1578 Karar sayılı ilamı.

⁶⁰ Özyakışır, a.g.e., s.59.; Gökyayla, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)*, s.1207 vd.; Özdoğan vd., a.g.m., s.54-55.; Burcuoğlu, Haluk. Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993, s.10-11.

Yukarıda anılı TBK'nın 339. maddesinin 2. cümlesinde konut ve çatılı işyerine özgü hükümlerin altı ay ve daha uzun bir süreli kira sözleşmelerini kapsadığı açıkça ifade edilmektedir. Bu şart ile konut ve çatılı işyerine özgü hükümlerin uygulanması için 'kalıcı bir kullanıma özgülenme' de arandığı belirtilmiştir⁶¹. Buradan hareketle otel, hostel gibi geçici tahsis edilmiş taşınmazlarda konut ve çatılı işyerlerine özel olan hükümler uygulanmamaktadır. Panayır veya fuar alanları için kiralanın stand, tezgâh da bu kapsamdadır.

TBK'nın 339. maddesinin devamında “*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*” şeklinde düzenleme olup bu madde emredici hüküm niteliğindedir. Kanun koyucu, kamu kurum ve kuruluşlarının ister kiraya veren ister kiracı sıfatıyla taraf olduğu konut veya çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarna özel olan 339-356 arasındaki maddelerin uygulanması gerekmektedir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve de 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nu ile TBK hükümlerinin çatışması durumunda sonraki tarihli genel kanun olan TBK uygulanacaktır⁶².

Kanun koyucunun “*bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında*” şeklinde ifade ettiğı eşya, mobilya, şeklinde taşınır olabileceğı gibi bahçe, müstemilat gibi taşınmaz da olabilir⁶³. Bu eşyaların bırakılması başka bir kira sözleşmesine konu olabileceğı gibi aynı kira sözleşmesi ile de bırakılabilmektedir. Burada üzerinde durulması gereken husus, söz konusu eşyanın tek başına konut ve çatılı işyeri niteliğine sahip bulunmaması durumunda ayrı düzenlenen kira sözleşmesinde TBK m.339 ila 356 arasındaki özel hükümlerin uygulanmayacağıdır.

⁶¹ <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf> (E.T.: 12.04.2024) Kanunun gerekçesine bkz. TBK m.339 (Tasarıda m.338) da şu ifadelere yer verilmiştir; “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 1 inci maddesinden farklı olarak, kiralananın bulunduğu yer açısından ayırım yapılmaksızın tüm konut ve çatılı işyeri kiraları kapsama alınmış ve bununla da yetinilmeyerek, bu kiralarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da aynı hükümlerin uygulanacağı esası getirilmiştir. Yine 6570 sayılı Kanundan farklı olarak niteliğı gereğı geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları da kapsam dışı bırakılmıştır. Niteliğı gereğı geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir. Bir taşınmazın bu niteliğı konusunda ortaya çıkan uyuşmazlığın, somut olaydaki durum ve koşullara göre hâkim tarafından çözümlenmesi gerekecektir”

⁶² Özyakışır, a.g.e., s.62-66.; İnceoğlu, 2.Cilt, s.28.

⁶³ Özyakışır, a.g.e., s.67.; İnceoğlu, 2.Cilt, s.24-25.; Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339), s.1226.

6. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin unsurları; kira bedeli, kiralanan şey ve kullanma hakkı ile tarafların anlaşması olarak sıralanabilir⁶⁴. Bu unsurlar, ayrı ayrı başlıklar halinde açıklanmıştır.

6.1. KİRA BEDELİ

Kira bedeli, en basit anlamıyla kiralananı kullanmanın karşılığıdır⁶⁵. TBK’da kira sözleşmesi tanımının yapıldığı 299. maddesinde açıkça düzenlendiği üzere kiraya veren tarafın, bir şeyin kullanımını açıkça kiracıya bırakması karşılığında kiracı tarafça kira bedeli ödemektedir. Ki zaten mezkur maddeye paralel olarak TBK’nın 313. maddesinde de “*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür*” şeklinde düzenleme ile kiraya verenin borçlarından olan kira bedeli ödemesinin gerektiği vurgulanmıştır. Buradan hareketle kira sözleşmesi karşılıklı edimleri içeren ve günlük hayatta da sıkça karşımıza çıkan bir sözleşme türü olup kira bedelinin ödenmesi kiracının asli edim yükümlülüklerinden birisidir.

‘Kira bedeli’ kira sözleşmesini asli unsurudur⁶⁶. Bu unsur bulunmaz ise kira sözleşmesinden bahsetmek mümkün olmayacaktır. Bir şeyin bedelsiz olarak kullanılmasının başkasına bırakılması durumunda aradaki anlaşmanın kira sözleşmesi değil kullanım ödünç sözleşmesi olduğu hususu gündeme gelecektir⁶⁷.

818 sayılı BK döneminde kira sözleşmesi tanımının düzenlendiği 248. madde ‘ücret’ ibaresine yer verilmiş olup TBK ile bu ibareden vazgeçilerek ‘kira bedeli’ ibaresi tercih edilmiştir⁶⁸. Çünkü ücret kelimesi, anlamı itibariyle parayı çağrıştırmaktadır. Oysaki kira sözleşmesinde kira bedeli sadece para olmayıp tarafların, altın gibi misli eşya şeklinde de anlaşmaları mümkündür⁶⁹. Ancak kira bedelinin konusunu çoğunlukla para oluşturmaktadır. *Sırataş’a* göre⁷⁰, BK’daki ‘ücret’ ibaresinin TBK’da ‘kira bedeli’

⁶⁴ Tekdoğan, Aydın. Sulh Hukuk Davaları, Ankara: Seçkin, 2020, s.442.

⁶⁵ Yavuz, a.g.e., s.713.

⁶⁶ Yokuş, a.g.e., s.7.; Acar, Faruk. Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-321), 3 Baskı, İstanbul: Beta, 2016. s. 87.

⁶⁷ TBK’nın 379. Maddesinde kullanım ödünç tanımı; “*Kullanım ödünç sözleşmesi, ödünç verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödünç alana bırakmayı ve ödünç alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde yapılmıştır.

Detaylı bilgi için bkz: Aral vd., a.g.e., s.417 vd.; Kırkbeşoğlu, Nagehan. Kullanım Ödünç (Âriyet) Sözleşmesi Kısa Şerhi, 2. Baskı, İstanbul: Aristo Kitapevi, 2020, s.11 vd.; Acar, a.g.e., s. 42-47.; Ural Çınar, a.g.e., s.47-48.

⁶⁸ Acar, a.g.e., s. 89.; Ural Çınar, a.g.e., s.49.

⁶⁹ Gümüş, a.g.e., s.196.; Yokuş, a.g.e., s.7.; Aydın, Güleser. a.g.e., s.32; Ural Çınar, a.g.e., s.49.; Acar, a.g.e., s. 89.; Tandoğan, Haluk. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.1/2, Üçüncü Tıpkıbasım Dördüncü Tıpkıbasım, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008, s.14.

⁷⁰ Sırataş, a.g.e., s.24.

şeklinde düzenlenmesi ile doktrinde kira bedelinin sadece para olması yönündeki çekince ortadan kalmıştır.

Sözleşmenin kurulduğu sırada taraflarca ‘kira bedelinin ödeneceği’ hususunda anlaşılmasının yeterli olup olmayacağı konusunda birtakım tartışmalar vardır. Doktrindeki bir kısım görüşe göre⁷¹ kira bedelinin ödeneceği hususunda tarafların anlaşmasının kira sözleşmesinin kurulması için yeterli olduğunu, miktarın ise daha sonra belirleyebileceğini savunmaktadır. Bu savunulan görüşe göre, daha sonra belirlenecek olan miktar üzerinde tarafların anlaşamaması halinde hâkimden talep edilebileceği ve hâkimin de TBK m. 344 f.3 uyarınca kira bedelini belirleyecektir⁷². Bu görüşün aksine başka bir görüşe göre⁷³ satış sözleşmelerine ilişkin olarak TBK’nın 233. maddesinde bedel belirtilmemiş ise ortalama piyasa fiyatı kabul edilmiş olup⁷⁴ kira sözleşmesi için böyle bir düzenleme bulunmadığından kira bedelinde miktarın belirlenmesinin kira sözleşmesinin esaslı bir unsuru olduğunu savunmaktadırlar. Bu görüş açısından kira bedelinin ödeneceğinin belirlenip miktarının ise sonraya bırakılması durumunda kurulmuş bir kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Lâkin bu görüşü savunan yazarlara göre ortada bu şekilde geçerli olan bir sözleşme yok iken kullanımı kiracıya bırakılan şey için bedelin neye göre talep edileceği ile ilgili bir ortak bir görüş bulunmamaktadır. Bu durumda bazı yazarlar⁷⁵ dürüstlük kuralı çerçevesinde ve hakkaniyete uygun olarak kiralanan şeyin kullanım süresine bağlı olarak hâkim tarafından bir bedel tespit edileceğini, bazı yazarlarda⁷⁶ kullanımın karşılığının sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde istenebileceği görüşündedirler. *Özyakışır*’a göre ‘kira bedeli’ ile ‘kira bedeli miktarı’ farklı kavramlar olup ‘kira bedeli’, kira sözleşmenin kurulması için aslı bir unsur iken ‘kira bedeli miktarı’ ise esaslı bir unsur olmadığından sözleşmenin kurulması için miktarın belirlenmesine gerek yoktur⁷⁷. Benzer bir görüşe sahip *Sırataş*’a göre⁷⁸ de, sözleşmesinin kurulması için kira bedelinin açıkça belirlenmesine gerek olmayıp tarafların kira bedelinin ödenmesi yönünde mutabık olması yeterlidir.

⁷¹ Nomer, Haluk Nami. “Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?”, *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, 8(Özel), 2013, s. 2069.; Eren, a.g.e, s.325; Aral vd., a.g.e., s.321-322.; Aydın, Gülşah Sinem. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013, s. 13.

⁷² Yokuş, a.g.e., s.8.; Aral vd., a.g.e., s.322.

⁷³ Aral vd., a.g.e., s.321-322.;

⁷⁴ TBK’nın 233. maddesinde “Alıcı, satış bedelini belirtmeksizin, malı alacağını kesin olarak bildirmişse satış, ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılır” düzenlemesi yer almaktadır.

⁷⁵ Aral vd., a.g.e., s.322.; İnceoğlu, I. Cilt, s.15-16.

⁷⁶ Yokuş, a.g.e., s.9.; dn:32’den naklen “Gümüş, Kira s. 36.”

⁷⁷ Özyakışır, a.g.e., s.192-193.

⁷⁸ Sırataş, a.g.e., s.22.

Kanaatimizce satış sözleşmelerindeki gibi bedelin belirlenmemesi durumunda nasıl belirleneceğine ilişkin olarak kira sözleşmelerinde yer verilmemiş olması kira bedelinin asli, kurucu unsur olduğunun bir göstergesi olup sözleşmenin kurulması için tarafların bedel üzerinde anlaşması gerekmektedir.

Kira bedeli, sözleşme kurulurken ilk başta taraflarca miktar veyahut nitelik olarak taraflarca serbestçe belirlenmektedir. Hukukumuzda da ilk yani başlangıçtaki kira bedelini sınırlayan herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Kira bedeli, çalışmanın asıl konusu olduğundan ikinci bölümde “4.2. Kira Bedelinin Belirlenmesi” başlığı altında ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

6.2. KİRALANAN ŞEY ve KULLANMA HAKKI

Kiralanan şey, kira sözleşmesinin kurucu unsurlarındandır. Kiraya konu olan şey taşınır ya da taşınmaz olabilir⁷⁹. Araba, gelinlik, tarım aletleri, drone vb. taşınır kirasına örnek iken; ev, ofis, büro kiralari da taşınmaz kiralariina örnektir. Eğer kiralanan şey, tüketim maksatıyla ve iadesiz şekilde verilir ise bu durumda satış sözleşmesi gündeme gelir⁸⁰. Kiralanan şeyin konusunu tükenmeyen eşyalar oluşturur⁸¹. Ancak kira sözleşmesine konu şeyin yangın, deprem vs. gibi olaylar ile yok olma ihtimali vardır. Bu durumda kira sözleşmesi konusuz kalacaktır.

Kira sözleşmesinde kiraya veren kira bedeli karşılığında kiralanan şeyin kullanma hakkını kiracıya bırakma yani devretmektedir. Kiraya veren, TBK’nın 301. maddesi uyarınca kiralananı teslim etme ve hazır bulundurma borcu bulunmaktadır. Kullanma hakkı, kiracıya belirli veya belirsiz süre için devredilebilir.

6570 sayılı GKHK’nın m.1/2’de “*Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz*” şeklinde hüküm altına almakla mabetlerin (tapınakların) yalnızca ibadethane olarak kullanılabileceğini, kiralanamaya konu olamayacağını açıkça düzenlemiştir⁸². 6098 sayılı TBK’da bu hususta herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. *Yavuz*’a göre⁸³ böyle bir hüküm eksikliğinin bir an önce giderilmesi gerekmekte olup aksi halde mabetler kiralacaktır. Doktrinde çoğunluk olan görüşe göre⁸⁴ ise, TBK da ibadethanelere yönelik kiralama yasağı hakkında düzenleme

⁷⁹ Yokuş, *a.g.e.*, s.5.

⁸⁰ Sırataş, *a.g.e.*, s.23.

⁸¹ Sırataş, *a.g.e.*, s.21.

⁸² Burcuoğlu, *a.g.e.*, s.11-12.

⁸³ Yavuz, *a.g.e.*, s.630.

⁸⁴ Çağlayan, Ayşem Cemre. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Değişen Şartlara Uyarlanması*, (Yüksek Lisans Tezi), Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2022, s.8.; İncoğlu, *1.Cilt*, s.9.

bulunmasa bile bu tarz yerlerin kiraya verilmesinin TBK m.27 gereğince “ahlaka ve kamu düzenine” aykırılık oluşturmacağından kesin hükümsüz⁸⁵ olacaktır. Lâkin ibadethane olarak ayrılmış alan için geçerli olup örneğin külliye etrafındaki dükkânlar ile ilgili TBK hükümlerine dayanarak kira sözleşmesi yapılabilir⁸⁶.

6.3. TARAFLARIN ANLAŞMASI

Sözleşme özgürlüğü kapsamında kira sözleşmesi rızai, iradi bir sözleşmedir⁸⁷. Kiraya veren ile kiracının veyahut vekâlet verdikleri kişilerin karşılıklı olarak iradelerini açıklamaları ve ortaya koydukları hususlarda fikir birliğine varmaları gerekmektedir. Kira sözleşmesi, kiraya verene de kiracıya da karşılıklı tam borç yüklediğinden tarafların anlaşması esaslı unsurdur.

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, sözleşme taraflarının esaslı unsurlar üzerinde karşılıklı olarak anlaşmaları gerekmektedir⁸⁸. Kira sözleşmesinde, kiralanan şeyin kullanımın devri ile kira bedeli esaslı unsurlar olup bunlarda taraf iradeleri uyuşmamış ise sözleşme kurulmamıştır⁸⁹. Tarafların esaslı unsurlar üzerinde anlaşmasıyla birlikte kira sözleşmesi kurulmuş olmaktadır, teslim şart değildir⁹⁰. Tarafların ikincil noktalar üzerinde anlaşmaları zorunlu olmayıp sonraya bırakabilirler⁹¹.

Kira sözleşmesi herhangi bir şekle bağlı olmayıp sözlü veya yazılı olarak anlaşma yapılması mümkündür⁹². Ancak bazı özel kanunlar ile kira sözleşmesi bakımından şekil şartları getirilmiştir. Örneğin 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu’nun 52. maddesi ile fikir ve sanat eserlerine ilişkin mali haklara⁹³ dair sözleşmeler bakımından

⁸⁵ Ahlaka ve kamu düzenine aykırılık olması durumunda kesin hükümsüz olması bilgi için bkz: Oğuzman, *a.g.e.*, s.182.

⁸⁶ Yokuş, *a.g.e.*, s.5.; Çağlayan, *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Değişen Şartlara Uyarlanması*, s.8.; İnceoğlu, *2.Cilt*, s.36.; Gökyayla, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)*, s.1213.

⁸⁷ Yokuş, *a.g.e.*, s.10.

⁸⁸ Acar, *a.g.e.*, s. 91.

⁸⁹ Sırataş, *a.g.e.*, s.22.

⁹⁰ Aral vd., *a.g.e.*, s.317.; Aydın, Güleser, *a.g.e.*, s.21.; Tekdoğan, *a.g.e.*, s.442-443.

⁹¹ Gülerci, *a.g.e.*, s.149.; Acar, *a.g.e.*, s. 91.

⁹² Sırataş, *a.g.e.*, s.22.; Yavuz, *a.g.e.*, s.93.; Yokuş, *a.g.e.*, s.20.; Aral vd., *a.g.e.*, s.328.; Göcüm, Olcay, *Kira Hukuku*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s.17.

Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi’nin 13/07/2023 tarihli 2021/1479 Esas 2023/1574 Karar sayılı ilamında; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 299. maddesinde “kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır. Kural olarak kira sözleşmesi şekle bağlı değildir. Sözlü olarak yapılabileceği gibi yazılı olarak da yapılabilir. Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, kira ilişkisi ve kira miktarının kiraya veren, ödeme savunmasının ise kiracı tarafından ispatlanması gerekir” şeklinde belirtilmiştir.

⁹³ Gökyayla, K. Emre, *Telif Hakkı ve Telif Hakkını Devri Sözleşmesi*, 2. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2001, s.220-226.; Mali hak sahipliği hakkında detaylı bilgi için bkz: Yaşar, Ali, *Fikir ve Sanat Eserleri Hukuku Bakımından Televizyon Reklamlarının Hukuki Niteliği ve Televizyon Reklamları Üzerinde Hak Sahipliği*, İstanbul: On İki Levha, 2011, s.190 vd.

yazılı şekilde yapılması şartı bulunmaktadır⁹⁴. Hakeza ispat açısından yazılı hatta noterde düzenlenmesi daha uygun olacaktır⁹⁵. Yazılı kira sözleşmesinin aksi tanık ile ispat olunamaz⁹⁶. 2024 yılına ilişkin olarak Hukuk Muhakemeleri Kanunu madde 200 uyarınca senetle ispat sınırı 23.450,00 TL olup kira sözleşmesinden yıllık kira bedeli dikkate alındığından aylık kira bedeli 1.954,17 TL'nin altında değil ise tanık dinlenemeyecektir. Tanık dinlense bile tanık beyanlarının Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)⁹⁷ m.200 uyarınca hükme esas alınmaması gerekmektedir. Tarafların anlaşmadıkları hususlarda TBK, TMK ve HMK hükümlerinden yararlanılacaktır.

7. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI VE ŞEKLİ

7.1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI

Kira sözleşmesinin, kiracı ve kiraya veren olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır. Kira bedelinin tespiti davasını uygulamada genellikle kiraya veren, malik tarafından açılmakta ise de kiracı tarafından da açılabilmektedir⁹⁸.

7.1.1. Kiracı

Kiracı, kiralananı kullanan veya ondan yararlanan ve bunun karşılığında da kira bedeli ödeme yükümlülüğü altında bulunan kişi olarak tanımlanabilir. Kiracı taraf, bir veya daha fazla kişi olabilir⁹⁹. Türk hukukunda buna ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak kira sözleşmesinde, evde kaç kişinin yaşayabileceği kararlaştırılabilir.

Kira sözleşmesinde, tarafların fiil ehliyetine sahip olması gerekmektedir¹⁰⁰. Kiracı sıfatında bulunan gerçek veya tüzel kişinin fiil ehliyeti tam ise sözleşme yapabilecektir¹⁰¹. Ayırt etme gücüne haiz küçük veya kısıtlı (mahcur) kiracı sıfatıyla sözleşme yapmış ise geçerli hale gelebilmesi için kanuni temsilcisinin (veli, vasi) muvafakati gerekmektedir¹⁰². Bu durumda sınırlı ehliyetsizlerin yapmış olduğu kira sözleşmesine

⁹⁴ FSEK m. 52; “Mali haklara dair sözleşme ve tasarrufların yazılı olması ve konuları olan hakların ayrı ayrı gösterilmesi şarttır.” şeklindedir.

Yokuş, a.g.e., s.20.; Zevkliler vd, a.g.e., s.224.

⁹⁵ Yavuz, a.g.e., s.96.

⁹⁶ Yılmaz, Ejder. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt 2 (71-224), 3. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2017, s.2441.

⁹⁷ RG: 04.02.2011 T. ve 27836 S.

⁹⁸ Kırmızı, Mustafa. Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, s.376.

⁹⁹ Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, NEÜHFD, C.6 S:2, 2023, s.862.; Göcüm, a.g.e., s.335.

¹⁰⁰ Zevkliler vd, a.g.e., s.196.

¹⁰¹ Sırataş, a.g.e., s.32.

¹⁰² Yavuz, a.g.e., s.727.; Zevkliler vd, a.g.e., s.196.; Tandoğan, a.g.e., s.103.

muvafakat verilinceye kadar sözleşme askıda hükümsüz olup muvafakat verildikten sonra sözleşme tüm hüküm ve sonuçlarını başlangıçtan itibaren doğuracaktır¹⁰³. Tam ehliyetsiz adına kira sözleşmesini sadece kanuni temsilcisi yapabilir¹⁰⁴. Ayırt etme gücüne sahip küçük veyahut kısıtlıların aksine tam ehliyetsizlerin kiracı sıfatıyla yapmış olduğu kira sözleşmeleri kanuni temsilcilerinin muvafakati ile geçerli hale gelmemektedir. Ayrıca bir yıl ve üzerindeki ürün kirası sözleşmeleri ile üç yıl ve üzerindeki taşınmaz kirası sözleşmelerinin yapılması halinde vesayet makamı olarak tabir edilen Sulh Hukuk Mahkemesinden izin alması gereklidir (TMK m. 462/6).

Kişiler, günlük hayatta en çok kullanılan sözleşmelerden biri olan kira sözleşmelerini sıfırdan düzenlemek yerine şablon halinde bulunan kırtasiyeden, internet ortamından çıktı alıp üzerlerine kiracı/kiralayan/kefil isimleri, adresler ve oran ekleyerek kullanmaktadırlar. Burada en çok uyuşmazlık olan hususlar kimlerin kiracı sıfatıyla bulunduğu, artışa şartı kısmı boş bırakılmış ise artışı geçerli olup olmayacağı, yetki sözleşmesi düzenlenip düzenlemeyeceği şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlardan kiracı ile ilgili olan kısım bu bölümde açıklanmış olup diğer kısımlar ise ilgili konu başlığı altında açıklığa kavuşturulmuştur.

Bir kira sözleşmesinde kişinin/kişilerin adının yazmasını yeterli olmadığı ayrıca anlaşma olduğuna dair de sözleşmede imzasının bulunması gerekmektedir. Örneğin kiracı olarak Ali Yılmaz ile Ahmet Şahin isimlerinin yazılı olduğu, sadece Ali Yılmaz'ın imzasının bulunması durumunda hukuki açıdan sözleşmede kiracı sıfatıyla muhatap alınması gereken kişi Ahmet Şahin değil sadece imza bulunan Ali Yılmaz'dır. İmzası bulunmayan Ahmet Şahin'in hukuki olarak taraf sıfatı bulunmamaktadır. Her ikisine karşı kira tespit davası açıldığı varsayım. Bu durumda dava Ali Yılmaz'a karşı yürütülmeli, Ahmet Şahin yönünden ise pasif husumet ehliyeti bulunmadığından davanın usulden reddine karar verilmelidir.

Kiracı sıfatına gerçek kişiler sahip olabileceği gibi tüzel kişiler de sahip olabilmektedir¹⁰⁵. Tüzel kişilerin, kiracı olarak bulunduğu kira sözleşmelerinde kiracılık sıfatının kime ait olduğunun tespiti önemlidir. İmza atan kişinin şahsi olarak mı imzaladığı yoksa şirket adına mı imzaladığı tespit edilmelidir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesinin 35. Hukuk Dairesi'nin 03/10/2023 tarih, 2021/199 Esas 2023/1725 Karar

¹⁰³ Kırkbeşoğlu, *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük*, s.78-79.

¹⁰⁴ Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.196.

¹⁰⁵ Yavuz, *a.g.e.*, s.727. ; Acar, *a.g.e.*, s. 67.

sayılı ilamında “*davalılardan M.K.Ş.'in¹⁰⁶ kira sözleşmesinde kiracı olarak adının yer almadığı, sözleşmenin ikinci sayfasında imzasının bulunduğu, sözleşmenin yapıldığı tarihte M.K.Ş.'in şirket ortağı olduğunun ticaret sicil kayıtları ile belli olduğu, davalı M.K.Ş.'in 12/01/2017 tarihinde yayımlanan Türkiye Ticaret Sicili gazetesindeki kayda göre 30/12/2016 tarihli toplantı ile şirket ortaklarından ayrıldığı, davalının kira sözleşmesini şirket ortağı sıfatıyla imzaladığı anlaşıldığından bu davalı yönünden pasif husumet yokluğundan davanın reddine karar verilmesini gerekirken kabulüne karar verilmesinin yerinde olmadığı*” gerekçesi ile ilk derece mahkemesinin kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurulmuştur. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 28.05.2007 tarih 5378 Esas 6611 Karar sayılı ilamında da; “...sözleşmeyi, davalı G.A.¹⁰⁷ kiracı olarak kendi adına imzalamış olup sözleşmede dernek adına imzaladığına dair herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Taraflar arasındaki sözleşme fesih edilmediğine göre geçerli olup tarafları bağlar. Sözleşmede, kiralananın dernek merkezi olarak kullanılacak olmasının yazılı olması ve kira bedellerinin dernek tarafından yatırılması kiracının dernek olduğunu göstermez. Davacı tarafından, davalı hakkında kira alacağının tahsili amacıyla icra takibi yapılmasında ve iş bu davanın açılmasında bir usulsüzlük bulunmadığı” gerekçesi ile ilk derece mahkemesinin kararı bozulmuştur.

TMK m.186 uyarınca eşlerin, müşterek konutlarını birlikte seçmeleri gerekir. Lâkin bazı istisnai durumlarda eşlerden biri müşterek konutu seçebilir. Bu istisnai durumlar; diğer eşin izni, hâkimin izni ve haklı bir sebep bulunmasıdır¹⁰⁸. Eşlerden birinin yapmış olduğu kira sözleşmesinde sözleşmeyi imzalayan eş kira sözleşmesinin tarafı olup, kiracı sıfatına sahip olmaktadır. Evde birlikte yaşayan eşlerin boşanması durumunda imzası bulunmayan diğer eşin evde yaşamaya devam etmesi onu kira sözleşmesini tarafı yapmayacağı gibi, evden ayrılan ve imzası bulunan eşin de kiracılık sıfatı sona ermeyecektir. Bu hususa ilişkin olarak İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi’nin 15/06/2023 tarih 2022/3257 Esas 2022/3257 Karar sayılı ilamında; “*sözleşmenin tarafının kendisi olmasına rağmen söz konusu mecurda boşanmış olduğu eski eşinin ikamet ettiğini, bu nedenle husumet yokluğundan davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir. Söz konusu mecurda davalının boşanmış olduğu eski eşinin ikamet ediyor olmasının o kişiyi sözleşmenin tarafı haline getirmeyeceği, sözleşmenin*

¹⁰⁶ “M.K.Ş.” kısaltması şahıs ismi olup Anayasal bir hak olan özel hayatın gizliliği ve korunması ilkesi bakımından kısaltma şeklinde kullanılmıştır.

¹⁰⁷ “G.A.” kısaltması şahıs ismi olup Anayasal bir hak olan özel hayatın gizliliği ve korunması ilkesi bakımından kısaltma şeklinde kullanılmıştır.

¹⁰⁸ Yavuz, *a.g.e.*, s.888; Aral vd., *a.g.e.*, s.326.

tarafının davalı olarak kabulünün gerektiği” şeklinde belirtilmiştir. Kısacası kira sözleşmesinde imzası bulunan kiracı, kira sözleşmesinin tarafı olup eşi, çocukları vs kiralananda yaşasa dahi sözleşmenin tarafı değildir¹⁰⁹.

TMK’nın 194. maddesinde aile konutuyla ilgili düzenlemelere yer verilmiş olup “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz” şeklinde hüküm altına alınmıştır¹¹⁰. Eğer kira sözleşmesi yukarıda izah edildiği şekilde eşlerden biri tarafından imzalanmış ya da eşlerden biri tarafından kiracı olarak oturulan konut evlilik ile müşterek konut olarak kullanılmaya başlamış ise aynı maddedeki düzenleme uyarınca kira sözleşmesinin taraf olmayan diğer eş, karşı tarafa yapacağı bildirim ile kira sözleşmenin tarafı haline gelecektir¹¹¹. Uygulamada kiralananın tahliyesi davasına konu konut kiralarda, konutun ‘aile konutu’ olduğu yönünde itirazlar sıklıkla görülmektedir. Bu iddiada bulunulmuş ise dikkat edilmesi gereken husus tapu kaydında aile konutunda bir şerh bulunup bulunmadığı, açılan kiralanan tahliyesi davasında veya tahliyeye ilişkin başlatılan icra takibinden önce aile konutuna ilişkin olarak aile mahkemesinde ‘aile konutu şerhi’ davası açılıp açılmadığı veya kiralayana aile konutu hususunda bildirim yapıp yapılmadığının araştırılması gerekmektedir. Yargı içtihatları tahliye taahhünamesine dayalı kiralananın tahliyesi davasından ya da tahliye taahhünamesine dayanarak icra takibi yapılmasından sonra aile konutuna ilişkin dava açılmış ise bekletici mesele yapılmaması yönündedir¹¹². Ancak aile konutu şerhi davası daha önce açılmış ise bekletici mesele yapılması gerekmektedir.

¹⁰⁹ Acar, a.g.e., s. 66.

Aile konutunun haczedilmesine ilişkin şikayette diğer eşin başvurusunda hukuki yararının olduğu şeklindeki Anayasa Mahkemesi’nin 12/12/2019 tarihli bir kararın tüm metni için bkz: <https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2016/10454> (Erişim Tarihi: 05/06/2024).

Anılı karar ile ilgili görüş için bkz: ÇAĞLAYAN AYGÜN, Gözde. “Güncel Yargı Kararları”, *AndHD*, C.7 S:1, 2021, s.250.

¹¹⁰ Oğuzman, a.g.e., s.180.; Gülerci, a.g.e., s.196.

¹¹¹ Özyakışır, a.g.e., s.87.; Acar, a.g.e., s. 74.

¹¹² Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi’nin 05.10.2023 tarih 2023/1637 Esas 2023/2146 Karar sayılı ilamında; “Yine davalı kiracının, aile konutu olması nedeniyle yazılı tahliye taahhüdünde eşinin de imzası bulunması gerektiği yönünde; davaya konu taşınmaz aile konutu olsa dahi davaya konu kira sözleşmesinde taraf olmayan davalının eşinin takipten önce TMK’nın 194, 349. maddelerine uygun olarak, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelebileceği gözönüne alınarak, davalının eşi tarafından dava konusu kiralanın taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin alacaklıya yapılmış usule uygun bir ihtarname tebliği bulunmadığı (Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 02.05.2018 tarih 2017/4794 Esas - 2018/11923 Karar) gibi HMK’nın 357. maddesi uyarınca yargılama aşamasında ileri sürülmeyen iddia ve savunmalar istinaf aşamasında dinlenemeyeceğinden davalının buna yönelik yapmış olduğu istinaf başvurusunun da reddine karar verilmesi gerekmektedir” şeklinde belirtilmiştir.

Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi’nin 24/05/2022 tarih 2022/1054 Esas 2022/1010 Karar sayılı ilamında; “...Davalı vekili her ne kadar; takibe konu tahliye taahhüdünü müvekkilinin eşinin bilgisi ve rızası dışında imzaladığını ve aile konutu olduğuna dair açtıkları davanın bekletici mesele yapılmadığını ileri sürmüş ise de, dava dışı eşin Aile Mahkemesine aile konutu şerhi verilmesi için başvurusunun icra takip tarihinden sonra olduğu anlaşılmaktadır. T.M.K.nın 194. maddesinde, konutun eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmış ise sözleşmenin tarafı

Alt kira, kira sözleşmesi ile kiralananın kullanım hakkına sahip kiracının kiralanan şeyin tümünü veya bir bölümünü üçüncü bir kişiye veya kişilere kiraya vermesidir¹¹³. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, kiraya verenin yazılı izni ile kiralanan hepsini veya bir kısmını alt kiraya verebilir veyahut kullanım hakkını devredebilir¹¹⁴ (TBK m.322). Böyle bir durumda asıl sözleşmede kiracı sıfatında bulunurken alt kira sözleşmesi ile de kiraya veren sıfatına sahip olmaktadır. Ancak teknik anlamda halen tek kiracı bulunmakla ve kademeli bir kira ilişkisi söz konusu olmaktadır¹¹⁵.

TBK'nın 323. maddesinde kira ilişkisinin devri düzenlenmiş olup bu madde uyarınca kiracı, kiraya verenin yazılı muvafakatini alarak sözleşmedeki kiracılık sıfatını bir başkasına devredebilecektir¹¹⁶. Bu madde genelde kira süresi bitmeden taşınmazın tahliye edilmesi durumunda kiracının makul bir süre (TBK m.325) ödemesi gereken kira bedelinden kurtulmak için bir alternatif olarak düşünülebilir (TBK m.325).

Kiracının ölümü halinde kira ilişkisi sonra ermeyip aynı konutu paylaşanlar, ortakları, aynı meslek ya da sanatı icra eden mirasçıları için kira sözleşmesi devam edebilir¹¹⁷ (TBK m.356).

7.1.2. Kiraya Veren

Kiraya veren, bir şeyin kullanmasını, yaralanmasını devretmeyi üstelenen gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlanabilir. 818 sayılı BK da 'kiralayan' ibaresi yer verilmişken 6098 sayılı TBK'da 'kiraya veren' ifadesine de yer verilmiştir¹¹⁸. Kanaatimizce 'kiraya veren' ifadesi lafzi olarak daha açık olduğundan daha uygun bir ifade olacaktır. Çünkü 'kiralayan' kelimesi ile kiraya veren anlaşıldığı gibi kiracı da anlaşılabilirdiğinden karışıklığı mahal vermektedir.

olmayan eşin, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir. Bu durumda dava konusu kiralananın aile konutu olması halinde dahi dava dışı eş takip tarihine kadar kiralayana bir bildirimde bulunmadığından (dava dışı eşin bildirimi takip tarihinden sonra) kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İcra takibinde haklılık durumunun takip tarihi itibarıyla değerlendirilmesi gerektiğinden mahkemece açılan davanın bekletici mesele yapılmaması da yerindedir” şeklinde belirtilmiştir.

Aynı görüşte; Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 05.10.2023 tarih 2023/1417 Esas 2023/2143 Karar sayılı ilamı, Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 05.10.2023 tarih 2023/998 Esas 2023/2135 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 02/05/2018 tarih 2017/4794 Esas 2018/11923 Karar sayılı ilamı.

¹¹³ Aydemir, Efrail. Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Ankara: Seçkin, 2016, s.53.

Detaylı bilgi için bkz: Yücer, İpek. “Alt Kira”, *AÜHFD*, C.57, S.3, 2008, s.794 vd.

¹¹⁴ Gümü, a.g.e., s.289.

¹¹⁵ Acar, a.g.e., s. 75.

¹¹⁶ Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 2022/655 Esas 2022/1758 Karar sayılı ilamında “... Öte yandan TBK'nın 323.maddesine göre kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça kira ilişkisini başkasına devredemeyeceğinden genel kurul kararı ile kira ilişkisinin devredildiği de kabul edilemez” şeklinde belirtilmiştir.

¹¹⁷ Gündoğdu, a.g.m., s.864.; Göcüm, a.g.e., s.327.

¹¹⁸ Yokuş, a.g.e., s.21.; Günay, a.g.e., s. 935.

Kiraya veren kişi malik olmak zorunda değildir¹¹⁹. Kiraya veren, sınırlı ayni hak (üst hakkı, intifa hakkı) sahibi kimse, kiralanan şeyin kiracısı veya üçüncü bir kişi de vekâleten kiraya verebilir¹²⁰. Ancak vekâleten kiraya veren üçüncü kişinin icra takibi yapma ve dava açma hakkı bulunmamaktadır¹²¹. Yargıtay'ın 24.01.2017 tarih 2017/1512 Esas 2017/476 Karar sayılı ilamında bu hususta; *“Kira sözleşmesini vekâleten imzalayan kişinin kendi adına takip yapma ve dava açma hakkı bulunmamaktadır. Takip ve dava hakkı kamu düzenine ilişkin olduğundan mahkemece resen gözetilmesi gereken bir husustur. Takip yapma hakkı alacaklı sıfatıyla kiraya verene ait olup, mahkemece aktif husumet yokluğundan davanın reddine karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olduğu”* gerekçesi ile ilk derece mahkemesinin kararının bozulmasına karar vermiştir¹²². Yetkiye sahip olmadan kira sözleşmesi yapılması durumunda sözleşme geçerli olmakla birlikte kiralananın kullanıma hazır bulundurulmaması, teslim edilememesi gibi kiracının müspet zararından yetkisiz kiraya veren sorumlu olacaktır¹²³. Ancak bu şekilde yapılan sözleşmeye temsil olunan icazet vermez ise onu bağlayamayacaktır¹²⁴.

Kira sözleşmelerinde işlem ehliyetine ilişkin olarak kiracının ehliyeti bakımından belirtilen hususlar kiraya veren içinde geçerli olup kısaca değinmek gerekir ise tam ehliyetliler kiraya veren sıfatıyla sözleşme yapabilir¹²⁵. Ayırt etme gücüne sahip küçük veyahut kısıtlı (mahcur) kişiler kanuni temsilcisinin (veli, vasi) muvafakati ile bir şeyi kullanımını kiracıya devredebilir¹²⁶. Fakat TMK m.462/6 uyarınca 1 yıl ve daha uzun

¹¹⁹ Sırataş, a.g.e., s.24.; Yavuz, a.g.e., s.114, 728.; Polat, Halil. Özel Hukuk Yargılamasında Avukatın Pratik El Kitabı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023, s.1166.; Gündoğdu, a.g.m., s.863.; Özyakışır, a.g.e., s.82.; Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 5. baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2021, s.364.; Zevkliler vd, a.g.e., s.197.; Tandoğan, a.g.e., s.104.

¹²⁰ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 16.09.2015 tarihli 2015/5905 Esas 2015/7285 Karar sayılı ilamında; *“Kira tespit davalarını kira sözleşmesindeki akitler yani kiralayan ve kiracı açabileceği gibi, kiralananın maliki de açabilir. Kiralayanın malik olması şart değildir. Hukuk Genel Kurulunun 04.03.1964 gün ve 694/179 sayılı kararı uyarınca bir şahıs aldığı yetkiye binaen diğer bir şahsa ait taşınmaz malı kiraya verebilir. Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran rızai bir sözleşmedir. Olayımıza gelince; taşınmazın malikinin davacı Ali Yüksel olduğu, taşınmazın intifa hakkı sahibinin ise kiralayan Hüseyin Yüksel olduğu, davalı Naciye Çamdal ile intifa hakkı sahibi Hüseyin Yüksel arasında 01/01/2012 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığı, ancak dosya arasında bulunan tapu kaydına göre intifa hakkının terkin edilmiş olduğu anlaşılmakla dava konusu taşınmaz üzerinde Hüseyin Yüksel lehine tesis edilmiş olan intifa hakkının terkin edildiği tarih tespit edilerek davacının husumet ehliyetinin bulunup bulunmadığı belirlenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir”* şeklinde belirtilmiştir.

¹²¹ Yavuz, a.g.e., s.734.

¹²² Benzer içtihatlar için; Yargıtay'ın 14.12.2016 tarih 2015/11458 Esas 2016/7532 Karar sayılı ilamı, Yargıtay'ın 31.03.2015 tarih 2014/12979 Esas 2015/3179 Karar sayılı ilamı, Erzurum Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi'nin 03/11/2021 tarih 2019/598 Esas 2021/1981 Karar sayılı ilamı.

¹²³ Sırataş, a.g.e., s.24.; Aral vd., a.g.e., s.325.; Zevkliler vd, a.g.e., s.198.; Tandoğan, a.g.e., s.105.

¹²⁴ Zevkliler vd, a.g.e., s.198.

¹²⁵ Zevkliler vd, a.g.e., s.196.

¹²⁶ Yavuz, a.g.e., s.727.; Yokuş, a.g.e., s.21.; Aral vd., s.325.; Aydın, Güleser. a.g.e., s.23.; Aydoğdu vd., a.g.e., s.362-363.

süreli ürün kirası sözleşmeleri ile 3 yıl ve daha uzun taşınmaz kira sözleşmelerinde vesayet makamı olan Sulh Hukuk hâkiminden izin alınmak zorundadır. Tam ehliyetsiz adına kiralanan şeyin devrini sadece kanuni temsilcisi yapabilir¹²⁷. Ayırt etme gücüne haiz küçük veyahut kısıtlıların aksine tam ehliyetsizlerin yapmış olduğu devirler kanuni temsilcilerinin muvafakati ile geçerli hale gelmez.

Kiraya veren kişi gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi ya da kamu kurumu da olabilmektedir¹²⁸. Taşınır veya taşınmazların mülkiyet sahipleri tüzel kişiler ise, bunların yetkili organ veyahut temsilcileri kiralanan şeyi kiraya verebilir¹²⁹. TTK m.356/1 kapsamında bir kira sözleşmesi var ise, anonim şirketlerin yönetim kurulunca yapılan kira sözleşmesinin geçerli olması için genel kurulda onay alması ve ticaret siciline tescil edilmesi gereklidir¹³⁰. Adi şirketlerde ise tüzel kişilikleri bulunmadığından ortaklar devir işlemini kendi adlarına yapmaktadırlar.

Kiraya veren, bir veya daha fazla kişi olabilir¹³¹. Hukukumuzda buna ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Birden fazla malikin paylı veya elbirliği mülkiyete sahip olması durumunda kiraya verilmesi, ihtar çekilmesi, icra takibi yapılması veya dava açılmasında tek malikten farklı durumlar söz konusu olmaktadır.

Elbirliği mülkiyet diğer bir deyişle iştirak halinde mülkiyet, bir mal üzerinde birden çok kişinin mülkiyet hakkına sahip olduğu ancak paylarının belli olmadığı mülkiyet türüdür¹³². Elbirliği mülkiyet Türk Medeni Kanunu'nun 701. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme; *“Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır”* şeklindedir.

Elbirliği mülkiyete tabi olan şeylerin kiraya verilebilmesi için oybirliği gerekmektedir¹³³ (TMK m.702/2). Oybirliği olmadan kiraya verilmesi durumunda onayı olmayanların sonradan onay (icazet) vermesi gerekmektedir. Diğer maliklerin de onay

¹²⁷ Yokuş, a.g.e., s.21.; Aydoğdu vd., a.g.e., s.363.; Zevkliler vd, a.g.e, s.196.

¹²⁸ Yokuş, a.g.e., s.21.

¹²⁹ Yokuş, a.g.e., s.22.

¹³⁰ 6102 sayılı TTK'nın 356. maddesinin 1. fıkrası *“Şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde bir işletme veya aynın sermayenin onda birini aşan bir bedel karşılığında devralınmasına ve ya kiralamasına ilişkin sözleşmeler, genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmedikçe geçerli olmaz. Bu sözleşmelerin onaylanmasından ve tescilinden önce, bunların ifası amacıyla yapılmış olan ödemeler dahil, her türlü tasarruf geçersizdir”* şeklinde düzenlenmiştir.

¹³¹ Özyakışır, a.g.e., s.83-84.

¹³² Elbirliği mülkiyeti hakkında detaylı bilgi için bkz: İçer, Mehmet Fatih. Uygulamada İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) Davaları, 4. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023, s.23-26.

¹³³ Yavuz, a.g.e., s.728.; Yokuş, a.g.e., s.23.

vermesi ile kira sözleşmesi geçerli olacaktır, eğer onay verilmez ise kira sözleşmesi geçerli olmayacaktır¹³⁴. Kira sözleşmesi, sözleşmeyi yapanlar gibi sonradan onay verenleri de bağlamaktadır.

Esasen elbirliği mülkiyete tabi olan ortaklıkta temsil yetkisi olmayan malik kira sözleşmesini kendi adına yapmış ise bu durumda sözleşmenin geçerlilik durumunun ne olacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir kısım yazarlara göre¹³⁵, ortaklığı temsil yetkisi bulunmayan malikin kendi adına yapmış olduğu kira sözleşmesi muvafakat vermeyen ortakları bağlamaz. Diğer maliklerin kira sözleşmesine icazet vermemesi durumunda, kendi adına sözleşme yapan malik bu kira sözleşmesi ile bağlı olup kiracının uğramış olduğu zarardan sorumlu olacaktır¹³⁶. Karşıt görüşe göre de¹³⁷; elbirliği mülkiyete tabi kiralananın bütün malikler tarafından kiraya verilmesi koşulu bulunduğundan, bir veya birkaçının kendi adına akdettiği kira sözleşmesi geçerli değildir.

Elbirliği mülkiyete tabi taşınmazlarda ortaklar arasında zorunlu (mecburi) dava arkadaşlığı bulunmakta olup tüm ortakların birlikte dava açmaları ve icra takibi yapmaları gerekmektedir¹³⁸. Elbirliği mülkiyete tabi taşınmazda kira tespit davası açılacak ise hep birlikte ihtarname çekilmesi ve dava açılması gerekmektedir. Birlikte hareket etmeleri mümkün değilse örneğin miras nedenli ortaklıkta terekeye temsilci atanması yoluna da başvurulabilecektir¹³⁹. Bu konu ile ilgili İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi'nin 01/11/2022 tarih 2022/2756 Esas 2022/2491 Karar sayılı ilamında;

¹³⁴ Yokuş, *a.g.e.*, s.24.; İnceoğlu, *I.Cilt*, s.55-56.; Aral vd., *a.g.e.*, s.325-326.; Aydoğdu vd., *a.g.e.*, s.362-366.

¹³⁵ İnceoğlu, *I.Cilt*, s.55-56.; Tandoğan, *a.g.e.*, s.108.

¹³⁶ Aral vd., *a.g.e.*, s.326.; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.199.; Tandoğan, *a.g.e.*, s.108.

¹³⁷ Yokuş, *a.g.e.*, s.24.

¹³⁸ Ercan, İsmail. Uygulamacılar İçin Medeni Usul Hukuku El Kitabı, 4. Baskı, Ankara: Seçkin, 2019, s.356-358.

¹³⁹ Yavuz, *a.g.e.*, s.736.; Polat, *a.g.e.*, s.1167.

Benzer yönde olan Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 11/05/2017 tarihli 2017/2004 Esas 2017/7110 Karar sayılı ilamı. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 13.04.2015 tarihli 2015/2036 Esas 2015/3614 Karar sayılı ilamında; “*MK'nun 640/2.maddesine göre “mirasçılar terekeye elbirliği ile sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler.” İştirak halinde mülkiyet diğer bir deyişle elbirliği mülkiyetin esasında, iştirak halinde mülkiyeti meydana getiren kişilerin hepsinin bir arada hak sahibi olmaları yer alır. Bu mülkiyette malikler paydaş değil, ortaktır. Tüzel kişiliğe sahip olmayan bu ortaklıkta, hakkın süjesi ortaklık olmayıp bir bütün halinde elbirliğiyle hareket etmek zorunda olan ortaklardır (MK. md. 640/1). Ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Davada, iştirak halinde mülkiyetin gereği miras yoluyla terekeye dahil olan taşınmaz ile ilgili kira parasının tespiti talebi ortaklardan sadece üçü tarafından diğer iki mirasçı da davalı olarak gösterilmek suretiyle dava edilmiştir. İki ortak tarafından dava açılması nedeniyle mirasçılar kendi açtıkları bu davayı yalnız başlarına yürütemeyeceklerinden davayı bütün mirasçılar ile birlikte yürütmeleri gerekir. Mahkemece, üç mirasçının açtığı davanın görülebilmesi için MK.640/3 maddesi gereğince terekeye temsilci tayin ettirmesi için davacıları uygun bir süre vermelidir. Terekeye atanan temsilci, mirasçının açtığı davaya icazet verirse davaya tereke temsilcisi tarafından devam edilir. Terekeye temsilci atanması ve tereke temsilcisinin davaya devam etmesi halinde de, ayrıca diğer mirasçıların davaya katılmalarına veya muvafakatlarının alınmasına gerek yoktur. Davayı açan mirasçı, kendisine verilen kesin süreye rağmen terekeye temsilci tayin ettiremez veya terekeye atanan temsilci davaya icazet vermezse davanın reddine karar verilir. Mahkemece davacıları MK.nun 640/3. maddesi gereğince terekeye temsilci tayin ettirmesi için süre verilerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken taraf teşkili sağlanmadan yazılı şekilde işin esası hakkında karar verilmesi doğru değildir” şeklinde belirtilmiştir. Terekeye temsilci atanması hakkında detaylı bilgi için bkz: Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal Ruhi. Tereke Davaları, Ankara: Seçkin, 2022, s.1093 vd.*

“Davacının muristen intikal eden elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazın kira bedelinin tahsili için icra takibi başlattığı, elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazın kira parasının tahsili için tüm mirasçılarının birlikte hareket etmesi, dava açana diğer mirasçılarının rıza beyan etmesi, terekeye temsilci atanması suretiyle davaya devam edilebileceği, dava konusu terekeye atanmış temsilci bulunduğu sabit olmakla tereke temsilcisinin davadan haberdar edilmesi, tereke temsilcisinin davaya icazet vermesi halinde işin esasına girilerek sonucuna göre karar verilmesi, davaya icazet verilmemesi” gerekçesi ile kaldırılarak kararı veren mahkemeye dosyanın iadesine karar verilmiştir.

Paylı mülkiyet diğer bir adıyla müşterek mülkiyet, birden fazla kişinin bir şeyin üzerinde fiilen bölünmeden, belirli oranlar ile mülkiyet hakkı sahibi olmasıdır¹⁴⁰. Kanun koyucu tarafından TMK’nın 688. maddesinde “Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir” şeklinde tanımlanmıştır. En basit haliyle paylı mülkiyetin, elbirliği mülkiyetten farkı payların belli olmasıdır.

Paylı mülkiyetin, kiraya verilebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır¹⁴¹ (TMK m.691). Paylı mülkiyete tabi bir şey, gerekli çoğunluğa ulaşmadan kiralama yapılmış ise yetkisiz temsile ilişkin hükümler geçerli olup diğer paydaşlardan onay alınmaz ise sözleşme geçersiz olur ve kiracının zararını karşılaması gerekir¹⁴². Kira sözleşmesi, sözleşmeyi yapanlar gibi sonradan onay verenleri de bağlamaktadır. Ancak onay vermeyenler ise kira sözleşmesi bile bağlı değildir¹⁴³.

Müşterek (paylı) mülkiyete tabi kiralanan pay ve paydaş çoğunluğu ile kiraya verilirse her paydaş, kendi payı için kira tespit davası ve kira alacağı açabilmektedir¹⁴⁴.

¹⁴⁰ İçer, a.g.e., s.11.

¹⁴¹ Yavuz, a.g.e., s.731.; Aydoğdu vd., a.g.e., s.365.

YHGK 27/12/2013 tarih 2012/1-770 Esas 2013/285 Karar sayılı ilamında; “...4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 691/1.maddesindeki; “İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir....” hükmü ile paylı mülkiyette taşınmazın kiraya ne şekilde verileceği hususu düzenlenmiştir. Buna göre paylı mülkiyette taşınmaz pay ve paydaş çoğunluğu kararıyla kiraya verilebilir. Somut olayda, dava konusu 3 parsel sayılı taşınmazda, asıl dava ve birleşen dava davacıları olan N.Ö.’in 3500/22200, A.Ö.’in 2625/22200, M. Ö.’in 2625/22200, K.Ö.’in ise 5250/22200 ve 8200/22200 paylarının olduğu, taşınmazda bulunan çekişmeye konu yapının davalı D. şirketine 01.04.2006 başlangıçlı kira sözleşmesi ile paydaşlardan K. Ö. tarafından kiraya verildiği, diğer paydaşların sözleşmede yer almadığı ve bu dava ile kiralama karşı koydukları anlaşılmaktadır. Dava konusu taşınmaz TMK’nun 691/1.maddesindeki pay ve paydaş çoğunluğu olmadan kiraya verilmiş bulunduğundan davalı D. şirketinin taşınmazı kullanması haklı ve geçerli bir nedene dayanmamaktadır. Bu bakımdan asıl davanın konusu olan el atmanın önlenmesi davasının tamamen kabulüne karar verilmesi gerekir. Açıklanan bu değişik gerekçe ile Yerel Mahkeme direnme kararı usul ve yasaya aykırı olduğu...” gerekçesi ile bozulmasına karar verilmiştir.

¹⁴² Aydoğdu vd., a.g.e., s.365.; Gülerci, a.g.e., s.144-145.; Tandoğan, a.g.e., s.106.

¹⁴³ Zevkliler vd, a.g.e, s.199.

¹⁴⁴ Yavuz, a.g.e., s.734.

Yargıtay içtihatları da bu yöndedir¹⁴⁵. Davacı taraf yalnız başına kiraya veren olmadığında ya diğer kiraya verenlerin davaya katılmalarını sağlayacak ya da kendi payı için kira bedelinin tespiti talebinde bulunabilecektir¹⁴⁶. Kiracı, paylı mülkiyete tabi kiralananda iyi niyetli olarak paydaşlardan birine ödeme yaparsa borcundan kurtulmaktadır.

7.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ

Kira sözleşmesi şekle bağlı olmayıp sözlü veya yazılı olarak yapılması mümkündür¹⁴⁷. Ancak ispat açısından yazılı şeklinde yapılması önerilmektedir.

Taraflar arasında sözlü kira sözleşmesi bulunması ve kiracı tarafça kira ilişkisi inkar edilmesi durumunda kira ilişkisinin nasıl ispatlanabileceği sorusu gündeme gelmektedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatları¹⁴⁸ uyarınca kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, kira ilişkisinin kiraya veren tarafından ispatlanması gerekmektedir. Kiraya veren kira ilişkisini de başlangıç tarihini de abonelik kaydı, banka dekontları ve fatura ödemeleri gibi deliller ile ispat edilebilir. Hatta yıllık kira bedeli senetle ispat sınırının altında ise yazılı delille ispat yükümlülüğü bulunmadığından kiraya veren tanık deliline de dayanabilir¹⁴⁹.

¹⁴⁵ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 21/05/2019 tarihli 2017/7770 Esas 2019/4738 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 29/05/2018 tarihli 2017/9165 Esas 2018/6020 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 16/03/2015 tarihli 2015/1129 Esas 2015/2523 Karar sayılı ilamı.

¹⁴⁶ Günay, Erhan. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, 4. Baskı, Ankara: Seçkin, 2024. , s.67.; Yavuz, a.g.e., s.734.

¹⁴⁷ Sırataş, a.g.e, s.22; Yavuz, a.g.e., s.93.; Yokuş, a.g.e., s.20.; Aral vd., a.g.e., s.328.; Göcüm, Olcay. Kira Hukuku, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s.17.

Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 13/07/2023 tarihli 2021/1479 Esas 2023/1574 Karar sayılı ilamında; "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde "kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir" şeklinde tanımlanmıştır. Kural olarak kira sözleşmesi şekle bağlı değildir. Sözlü olarak yapılabileceği gibi yazılı olarak da yapılabilir. Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, kira ilişkisi ve kira miktarının kiraya veren, ödeme savunmasının ise kiracı tarafından ispatlanması gerekir" şeklinde belirtilmiştir.

¹⁴⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 01/10/2019 tarih 2019/3843 Esas 2019/7308 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 08/05/2019 tarih 2017/8451 Esas 2019/4227 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25/02/2019 tarih 2017/5681 Esas 2019/1473 Karar sayılı ilamı.

¹⁴⁹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 08/05/2019 tarih 2017/8451 Esas 2019/4227 Karar sayılı ilamında; "...*uyuşmazlık; taraflar arasında kira ilişkisi bulunup bulunmadığı ve kira ilişkisi bulunması halinde ise, kira bedelinin ne kadar olduğu noktalarında toplanmaktadır. HMK'nın ispat yükünü düzenleyen 190. maddesine göre ispat yükü; kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vaktiye bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 6. maddesi gereğince de, kural olarak, herkes iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Kural olarak, kira ilişkisinin varlığını ve aylık kira bedelinin ne kadar olduğunu ispat külfeti davacıya, davalı tarafından kabul edilen kira bedelinin ödendiğinin ispat külfeti ise davalıya düşer. Davacının talep ettiği yıllık kira miktarı HMK'nın 200. maddesi uyarınca belirlenecek senetle ispat sınırının üzerinde ise davacı kira bedelini yazılı belge ile kanıtlamak zorundadır. Yazılı delille kanıtlanmadığı takdirde ise davalının kabulünde olan miktar esas alınmalıdır. Yine davalı da aynı koşullar altında yıllık kira bedelinin senetle ispat sınırının üzerinde olması durumunda kira borcunun ödendiğini yazılı belge ile ispat etmelidir. Somut uyuşmazlıkta; davacı kiraya verenin iddiası doğrultusunda yıllık kira bedeli senetle ispat sınırının altında olduğundan yazılı delille ispat yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu nedenle kira aktinin varlığı ve kira bedelinin tutarı her türlü delille ispatlanabilir. Yukarıdaki açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde; mahkemece, davalının kira ilişkisini inkar etmiş olması nedeniyle öncelikle kira aktinin varlığının ispatlanması gerektiğinden ispat yükünün davacıda olduğu ve davacının bu iddiasını her türlü*

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK HUKUKUNA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE BEDEL TESPİTİ VE SÜRELER

1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN TESPİTİ KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ

1.1. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU

818 sayılı Borçlar Kanunu, İsviçre Borçlar Kanunundan esinlenerek hazırlanmış ve Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde 22/04/1926 tarihinde kabul edilmiştir. İşbu kanun 04/10/1926 yılında yürürlüğe girmiş ve 6098 sayılı TBK yürürlüğe girene kadar yürürlükte kalmıştır. Mülga BK'nın kira hukuku açısından en önemli farklarından biri kiralananın niteliği taşınır olsun taşınmaz olsun ya da kira sözleşmesinin türü ne olursa olsun hepsinde bu kanunun kira hükümlerinin uygulanmasıdır¹⁵⁰.

Türk kanun koyucusu, kira sözleşmeleri bakımından tarafların iradesine saygı duyarak sözleşme serbestisini benimsemiştir. Konut ve işyeri fiyatlarını etkileyen birçok etken olmakla birlikte savaşlar, ekonomik ve finansal krizler, salgın hastalıklar bu değişkenlerin en önemlilerindendir. Bu dönemlerde konut arzında ve talebinde birçok değişim yaşanmakta ve denge noktasından uzaklaşmaktadır. İkinci dünya savaşı ile görülen ekonomik daralma birçok alanda olduğu gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. Bunun neticesinde de konut ve işyeri arzındaki azalış ve hızlı şehirleşme ile kira sözleşmelerinin tarafları arasındaki menfaatler dengesi bozularak olağan durumdan sapmalar meydana gelmiştir. Devlet müdahalesi ile bu menfaat dengesi sağlanmaya çalışılmış ve kiraya verene oranla daha zayıf konumda olduğu kabul edilen kiracı lehine özel kanunlar ile sözleşme serbestisi ilkesinin aksine birtakım sınırlamalar getirilmiştir.

26/01/1940 tarihinde Resmi Gazete yayınlanan 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu ile kira bedeline ilişkin sınırlama getirilmiştir. Bu kanun, dönemin ekonomisi sebebiyle hükümete birtakım yetkiler veren bir kanundur. Bu kanunun 30. maddesi ile de “...şehir ve kasaba ve iskele ve liman ve istasyondaki gayrimenkullerin kira bedelleri, bu kanunun tatbik mevkiine konmasına tekaddüm eden senenin muayyen olan kira bedellerinden fazla olamaz” düzenlenmesine yer verilmiş ve devamında da hükmün

delille ispat edebileceği gözetilerek, tanık delili dahil tüm deliller toplanıp bir değerlendirme yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, ispat yükü ve deliller bakımından yanlışlı değerlendirme ve yetersiz araştırmaya göre yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir” şeklinde belirtilmiştir.

¹⁵⁰ Özyakışır, a.g.e., s.161.

uygulanacağı yerleri hükümetin belirleyeceği belirtilmiştir. Daha açık bir ifade ile hükümetin belirleyip ilan ettiği şehir, kasaba, iskele, liman ve istasyondaki taşınmazlar için olan kira sözleşmelerinde, taraflar kira bedelini belirlerken bir önceki yıl olan 1939 yılının rayicinden fazla belirlenemezdi. Bu kanun ile belirlenen tavan sınır, 3454 sayılı kanun, 4180 sayılı kanun, 4648 sayılı kanun ve 5020 sayılı kanunlar ile aşılmışsa da taraflara kira sözleşmesinde bütünüyle bir irade serbestliği bırakılmamıştır¹⁵¹.

Millî Korunma Kanununun tadiline dair olan 6084 numaralı kanunun birinci maddesinin tadili hakkında Kanun'un 1. maddesi ile “6084 sayılı Milli Millî Korunma Kanununun 30 uncu maddesi gerek meskenlerde gerekse meskenlerden gayri yerlerde 1/6/1955 tarihinden itibaren mer'iyetten kaldırılmıştır”¹⁵² düzenlemesine yer verilerek kira bedeline ilişkin sınırlamalar 01/06/1955 yılından itibaren kaldırılmıştır.

1.2. 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN ve YARGI KARARLARI

Kira bedeline ilişkin sınırlamalar 1955 yılında kaldırılmışsa da nüfus artış hızı, sanayileşme ve iş bulma ihtiyacı ile köyden kente göç ile konut ve işyerlerine olan ihtiyaç artmış ve mevcut arz yetersiz hale gelmiştir. Bunun neticesinde, 818 sayılı Borçlar Kanunu'na ek olarak gayrimenkuller için özel bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmuş ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun 18/05/1955 yılında kabul edilerek 01/06/1955 yılında yürürlüğe girmiş ve 6098 sayılı TBK yürürlüğe girene kadar yürürlükte kalmıştır.

GKHK 1/1 maddesinde “Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiraliyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlenmeden belediyenin idari sınırları içinde bulunan yerlerde, iskelelerde, limanlarda ve istasyonlarda bu kanunun uygulanacağı açıkça belirtilmiştir¹⁵³. Bunun dışında kalan kiralamalarda ise 818 sayılı Borçlar Kanunu uygulanacaktır. Bu madde ile GKHK'nın uygulanma kapsamına, kiralanın şeyin bulunduğu yer ve vasfı açısından sınırlama getirilmiştir¹⁵⁴.

¹⁵¹ Özyakışır, a.g.e., s.162-163.

¹⁵² RG: 30.12.1954 T. ve 8892 S.

¹⁵³ Yavuz, a.g.e., s.626.

¹⁵⁴ Babaoğlu, Tuba. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü*, (Yüksek Lisans Tezi), KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü. Konya, 2023, s.37-38.; Gökyayla.a.g.m.; s.1239-1240.; Doğan, a.g.e., s.38-40.

Kira sözleşmesinin unsurlarından olan kira bedeline, 6570 sayılı GKHK'nın 2.¹⁵⁵ ve 3.¹⁵⁶ maddesi ile sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar ile kira sözleşmesinin ister yazılı ister sözlü düzenlenmiş olsa dahi 12/05/1953 tarihindeki rayicin geçilemeyeceği belirtilmiştir.

Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi, "...Özet olarak, 6570 sayılı kanunun, kişinin temel hak ve hürriyetleri ve hukukun genel prensipleri ile bağdaşamayacak kurallar taşıdığından tüm halinde Anayasa'ya aykırı görüldüğü, olağanüstü haller kanunu olan Milli Korunma Kanununun kaldırılmasından sonra yürürlüğe konulan bu kanunun kabulünü gerektiren sebeplerin ortadan kalktığı ve zararlı olageldiği, mesken yapımını yavaşlattığı ve hattâ duraklattığı, bu kanunun müeyyidelerinden kurtulmak için kişilerin hilere başvurdıkları ve adli makamları boşyere işgal ettikleri..."¹⁵⁷ gerekçesiyle dosyayı Anayasa Mahkemesine göndermiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından yapılan incelemede; GKHK'nın 2. ve 3. maddeleri ile eski rayiç dondurulmasından sonra iktisadi konulardaki değişiklikler, inşaat maliyetlerindeki önemli artış, Türk parasının değer kaybetmesi, eşya fiyatlarının artması, bina vergilerine gelen zamlar karşısında mülk sahiplerinin gayrimenkule yatırmış oldukları sermaye gelirinin sabit kalması bu mülk sahiplerinin aleyhine olurken kiracılarının lehine bir durum doğurduğu ve bu durumunun eşitlik ilkesine aykırı olduğu, bununla birlikte mal sahipleri arasında huzursuzluklara sebebiyet verdiğinden ilgili iki

¹⁵⁵ 6570 sayılı GKHK'nın 2. maddesi; "Madde 2 –

A) Birinci maddede yazılı yerlerdeki gayrimenkullerin kiralari 1939 yılı kiralalarına, meskenlerde yüzde iki yüz, meskenlerden ayrı yerlerde yüzde dört yüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez.

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

C) 1939 yılından sonra inşa edilen veya asli heyeti tevsi veya teblil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş gayrimenkullerin; kira bedelleri Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisıfı iratları nazara alınarak tesbit edilen kiralalarına meskenlerde yüzde yüz, meskenlerden gayri yerlerde yüzde iki yüz zam yapılmak suretiyle bulunacak miktarı geçemez. Şu kadar ki bu madde gereğince yapılan zamlarla tesbit olunacak kiralalar üçüncü maddedeki emsal gayrimenkullerin kiralalarını geçemez." şeklinde düzenlenmiş ve Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarih 1963/3 Esas 1963/67 Karar sayılı ilamı ile iptal edilmiştir.

¹⁵⁶ 6570 sayılı GKHK'nın 3. maddesi; "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 semdeki mümasillerinin 12/5/1953 tarihindeki kiralalarına göre belediye encümenlerince takdir edilir. 6084 sayılı kanunun neşrinden sonra inşa edilen gayrimenkullerle bundan sonra inşa edilecek veya yeniden kiralanan gayrimenkullerin ve mezkûr kanun hükümlerine müsteniden hükmen veya her ne suretle olursa olsun tahliye edilmek suretiyle serbestçe kiralanan gayrimenkullerin kira bedellerinin tâyininde de bu madde hükümleri tatbik olunur.

C) Kiraların tâyininde mümasilleri bulunmayan gayrimenkullerin kira bedelleri, o gayrimenkullerin hali hazır durumu ve mevkileri nazarı itibare alınarak belediye encümenlerince takdir olunur " şeklinde düzenlenmiş ve Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarih 1963/3 Esas 1963/67 Karar sayılı ilamı ile iptal edilmiştir.

¹⁵⁷ <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1963/67> (E.T.: 18.05.2024)

madde ile getirilen sınırlamalar ile artık kamu yararından bahsedilemeyeceğine değinilmiştir. Diğer sektörlerde devlet tarafından alınan tedbir ve sınırlamaların kaldırılması karşısında iktisadi konuda önemli değişiklikler olmasına rağmen 6570 sayılı kanun ile getirilen kira bedeline ilişkin sınırlamanın halen yürürlükte olmasının adaletsiz olduğu ve gelirini gayrimenkule yatıran mülk sahibinin elde edeceği geliri aşırı derecede sınırlandırılmasının Anayasanın 36. maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkının özüne aykırılık teşkil ettiğinden bahisle ve Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarih 1963/3 Esas 1963/67 Karar sayılı ilamı ile oy çokluğu ile iptal edilmiştir¹⁵⁸. Bahse konu iptal

¹⁵⁸ Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarih 1963/3 E. 1963/67 K. Sayılı Kararı'nın iptal ile ilgili metni; "Anayasa'nın 36 ncı maddesinde, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların, ancak kamu yararı amacı ile kanunla sınırlanabileceği, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı yazılıdır. Bu suretle Anayasa, mülkiyet hakkının, kanunla ve kamu yararı amacı ile sınırlanabileceği esasını koymuş bulunmaktadır. Bununla beraber, yine temel hak ve hürriyetlerin Anayasa'nın sözüne ve ruhuna uygun olarak ancak kanunla sınırlanabileceğini ve kanunun kamu yararı, genel ahlâk, kamu düzeni, sosyal adalet ve millî güvenlik sebepleri ile de olsa bir hakkın ve hürriyetin özüne dokunamayacağını emreden Anayasa'nın 11 inci maddesinin, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında da gözönünde bulundurulması zorunluluğu vardır. Anayasa'nın 36 ncı maddesi hükmüne göre, kiralar hakkında kanun koyucunun sınırlamalar koymasının caiz olup olmadığı konusu üzerinde durulmak gerekir. Gayrimenkullerin, mesken ve iş yeri olarak çeşitli yönlerden toplumu ilgilendiren büyük önemi vardır. Bu yönlerden birisi de iktisadi alandır. Mesken ve iş yeri darlığının bulunduğu memleketlerde, Devletçe tedbir alınmadığı takdirde, talebin fazlalığı dolayısıyla kiralar anormal şekilde yükselir. Bu yükseliş istihkak maddelerinin fiyatları üzerinde de etkilendirini gösterir ve hayat pahalılığına sebep olur. Bu gerçek birçok yabancı memleketlerde de kabul edilmiş ve kira konusunda çeşitli tedbirler alınmıştır. Memleketimizde de ilk defa Millî Korunma Kanununda yer alan 30. madde ile kiralar dondurulmuş, sonradan bu maddenin ihtiyacı karşılayamadığı görülerek değişiklikler yapılmış ve son olarak 1/6/1955 gününde yürürlüğe giren 6570 sayılı kanun kabul edilmiştir. Hayat pahalılığı, toplumda huzursuzluk yaratan bir olaydır. Toplumu buna karşı korumak amacı ile Devletçe tedbir alınmasının kamu yararına bir müdahale teşkil ettiğinden şüphe edilemez. Aynı amaçla, kiraların kontrol altına alınması da kamu yararına olan tedbirler cümlesinden sayılmak icabeder. Devletin bu konudaki müdahalesi, mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlanabileceği ön gören Anayasa 'nın 36 ncı maddesinin kapsamına girer. Bu sebepler göz önünde tutularak, memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği sürece, kanun koyucunun, kira konusunu düzenlemesinin ve bu alanda sınırlama yapmasının, mülkiyet hakkının özüne dokunmamak şartı ile, caiz bulunduğu ve bu müdahalenin kamu yararına olduğu hususunda görüş birliğine varılmıştır. Şimdi, 6570 sayılı kanunun yukarıya alınan hükümlerinin kamu yararını sağlayıp sağlamadığı ve mülkiyet hakkının Özüne dokunup dokunmadığı meselesinin çözülmesi gerekir. Sözü geçen 2. ve 3 üncü maddelerden anlaşıldığı üzere, kanun koyucu gayrimenkulleri, yapıldıkları yıllara göre kategorilere ayırmış ve bunlara belli miktarda zamlar yapmakla beraber 12/5/1953 deki kira rayicini en yüksek had kabul edip kira paralarını böylece dondurmıştır. Kiraların bu suretle dondurulmasına karşılık, 12/5/1953 gününden sonra iktisadi şartlar Önemli derecede değişmiştir. Bu arada inşaat maliyetleri, bakım ve idare giderleri çok artmış Türk parasının kıymeti Hükümetçe alınan kararlarla düşürülmüş, gerek bu kararların ve gerek çeşitli diğer sebeplerin etkisi altında eşya fiyatları yükselmiş, bina vergilerine de Devletçe zamlar yapılmıştır. Bunun sonucu olarak 12/5/1953 günü ile bugünün konjonktürleri arasında büyük bir fark hasıl olmuş ve bu durum, toplantıda huzursuzluk yaratmıştır. 1954 yılı sonlarında hazırlanan, 6570 sayılı kanun tasarısının gerekçesinde de bu huzursuzluğa işaret edilmiş ve ikinci Dünya Savaşının doğurduğu iktisadi sarsıntılar artık sona ereceği kanaati ile bütün iktisadi alanlarda olduğu gibi kira alanında da tam bir serbestliğe eğilim gösterilerek 6084 sayılı kanunla konutlardan gayri yerlerde 1/1/1955 ve konutlarda 1/6/1955 tarihlerinden itibaren mutlak bir kira serbestliği kabul edilmiş ise de, memlekette baş gösteren yeni fiyat dalgalanmaları karşısında 6084 sayılı kanunun uygulanmasına gidilmesinin büyük sakıncalar doğuracağı anlaşıldığı belirtildikten sonra, mal sahiplerinin tasarruf serbestliğine riayetle beraber kiracıları da makul şekilde koruyacak bir intikal devresi yaratılmasının düşünüldüğü ve bu amaçla yeni tasarının hazırlandığı açıklanmıştır. Bu tasarıda bazı kayıt ve şartlarla günün serbest kira emsaline göre kiraların tesbiti esası kabul edilmiş, fakat geçici encümen halen memlekette bir gayrimenkul buhranının devam ettiği ve kiralar ile tahliye sebeplerinin tahdidi rejiminin terkedilmesinin büyük buhranlar yaratacağı gerekçesi ile teklif olunan esası kabul etmemiştir. Hükümetin bu teklifinden sonra sekiz yıldan fazla bir zaman geçmiş, arada fiyatlar daha da artmış ve iktisadi şartlar yeniden değişmiştir. Hal böyle iken benimsenmiş olan Mayıs 1953 kira rayici esası devam etmektedir. Bu durumun, gayrimenkul sahipleri yönünden hakkaniyet ve adalet prensipleri ile bağdaşamayacağı aşikârdır. Öte yandan, gene sözü geçen tasarı gerekçesinde, fiyatlarda görülen yükselişin meşru sınırları aşarak haksız kazançlara ve ihtikâra meydan bırakılmaması için Hükümetçe muhtelif tedbirlere başvurulduğu, bu tedbirlerin olumlu sonuçlar vermesinin, iktisadi alanın tamamını kapsayan, müessir tatbikata gidilmek suretiyle piyasada genel bir fiyat İstikrarının sağlanmasına bağlı bulunduğu ve fiyat istikrarına en önemli etki yapan unsurlardan birinin ve belki de başlıcasının gayrimenkul sektörü olduğu ifade edilmiştir. Bu gerekçeye göre kira konusu, iktisadi hayata etki yapan Önemli bir faktör olmakla beraber bunun yalnız başına ele alınması, istenen sonuçları sağlamaya yetmemektedir. Hal böyle iken diğer sektörlerde, Devletçe alınmış

kararına ilişkin olarak Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından kanunun bütününe itiraz edilmiş iken incelemenin yalnızca kanunun 2., 3., ve 7. maddesinin (e) bendine yönelik yapılmasının işin icabına ve 44 sayılı kanunun 28. maddesine uygun görülmediği¹⁵⁹, kiralara 1953 rayicine göre dondurulmasının mevcut olan günün

olan tedbirler ve yapılan sınırlamalar kaldırılmış, bu suretle daha geniş kazanç imkânları sağlanmış, buna karşılık mülk sahiplerinin gayrimenkullere yatırdıkları sermaye gelirlerinin değişmez kalması gibi bir durum hasıl olmuştur. Bu durum, gelirlerin dağılımında, mal sahipleri zararına ve kiracılar yararına bir değişiklik doğurmuştur. Bu sonuç, yurtdaşların, haklarda ve yükümlülüklerde eşitliği prensibine tamamiyle aykırıdır. Kanun, kiralara da fiyat yükselişlerine göre adalete ve iktisadi şartların gereklerine uygun bir şekilde ayarlanmasına elverişli olsa idi, böyle bir sonuç doğmamış olurdu. Burada şu yönü de belirtmek yerinde olur. Geçici encümen raporunda yazılı olduğu üzere, gayrimenkul darlığı, kira paralarının ve tahliye sebeplerinin sınırlanması rejiminin kaldırılmaması için makul bir sebep olarak kabul edilebilirse de bu sebep, gayrimenkul sahiplerinin menfaatlerini de koruyan tedbirler alınmasına engel sayılamaz. Üzerinde durulması gereken diğer bir nokta da kiralara takdiri konusunda kanunun koyduğu usuldür. Büyük bir yurttaş kitlesini ilgilendiren ve mülkiyet hakkının kullanılmasını sınırlayan bu konuda, belediye encümenlerine verilen takdir ve yetkisinin açık ve kesin ölçülerle sınırlanması gerekir. Kanunun koyduğu ölçünün ise bu nitelikte olduğu kabul edilemez. Gerçekten 2. ve 3. üncü maddelerde, kiralara belli olmayan gayrimenkullerin kiralara bulundukları mahal veya semtteki mümasillerine göre takdir olunması ön görülmüştür. Mümasil gayrimenkulu bulmak her zaman mümkün olmadığı gibi mümasil gayrimenkulun kirası da çeşitli sebeplerle düşük veya yüksek tutulmuş olabilir. Bu yüzden kira takdir edilirken çok defa yanlış mukayeseler yapılmakta ve doğru olmayan sonuçlara varılmaktadır. 6570 sayılı kanunun 2 nci ve 3 üncü maddelerinde ön görülen sınırlamalar, yukarıda belirtildiği gibi, adalete ve eşitliğe aykırı durumlar doğurduğu ve bu yüzden gayrimenkul sahibi yurttaşlar arasında huzursuzluk yarattığı ve huzursuzluk, diğer yurttaşlar üzerinde de etkilerini göstermekten geri kalmadığı cihetle, bunların artık kamu yararını sağladıkları kabul edilemez. Öte yandan bu sınırlamalarla kiralara dondurulmuş olduğundan gayrimenkul sahiplerinin gelirlerini, değişen şartlara göre ayarlamak imkânı önlenmiş bulunmakta ve bunların elde ettikleri gelirler, diğer sektörlerdeki kazançların çok altında kalmaktadır. Ayrıca, bu şekilde dondurulan kira paraları, fiyatların yükselişi sonucu gayrimenkullerin kazandığı değer normal gelirini teşkil etmekten de uzaktır. Öteki sektörlerde sınırlamalar kaldırıldığı ve iktisadi şartlar büsbütün deriştigi halde 6570 sayılı kanunla konulan kira rejiminin devam ettirilmesi, adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama halini almıştır. Böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özünü zedelediği aşikârdır. Bu sebeplerle sözü geçen 2. ve 3. üncü maddelerin, Anayasa'nın 36. ve 11. maddelerine aykırı olmaları yönünden iptal edilmeleri gerekir. 6570 sayılı kanunun 7. maddesinin (e) bendine gelince : Bu bent ile mal sahiplerine bazı kayıtlarla sözleşme süresinin bitiminde tahliye dâvası açmak hakkı tanınmaktadır. Bu hakkın verilmesinde mülkiyet hakkının özüne dokunan bir cihet görülmemiştir. Bu sebeple sözü geçen (e) bendi hükmünün iptaline ilişkin itirazın reddi icabeder.” şeklinde dir.

¹⁵⁹ Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarih 1963/3 E. 1963/67 K. Sayılı iptal kararına karşı ilgili muhalif şerhi metni; “Gayrimenkul kiralara hakkındaki 18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı kanun, belediye teşkilâtı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki çatılı bütün gayrimenkullerin kiralama işini umumi kaidelerin dışında Özel bir takım hükümlere bağlamış, bunların kira bedelleri, kira mukavelenameleri ve boşaltma işleri için hususi bir rejim kurmuştur. Bu bakımdan kanunun birinci maddesinden sonuncu maddesine kadar olan bütün hükümleri bu rejimin, birbirinden ayrılmaz halkalarını teşkil etmektedir. Bu halkaların bir veya bir kaçından vukua gelecek bir çözüme bütün rejimin parçalanarak hüviyetinin kaybolmasına ve geri kalacak hükümlerin uygulanmasında bir takım engellerin, tereddüt ve teşeddütlerin ortaya çıkmasına sebep olur. Nitekim kanunun kira bedelleri hakkındaki özel hükümlerinin iptali halinde, diğer maddelerde yer alan ve dondurulmuş kira bedelleri sebebiyle kanuna konulmuş bulunan özel tahliye hükümlerinin, mukavelenamelerin uzatılması şartlarının, kaloriferli ve mobilyeli binaların kira bedellerinin, mesken veya meskenden gayri mahallerin kiralara; kira mukavelenamelerinde kiracı aleyhine değişikliği men eden hükümlerin velhasıl dondurulmuş kira bedeli rejimi üzerine bina edilmiş bulunan kanunun hemen bütün diğer hükümlerinin ya uygulanmasına hiç imkân kalmaz veya ne suretle uygulanabileceği hususunda çözümlü müşkül tereddütler ortaya çıkar. Esasen İtirazda bulunan mahkeme de kanun maddelerinin birbiri ile olan bu irtibatını ayırmağa imkân bulamamış olacağı içindir ki kanunun tümünün Anayasa'ya aykırılığını ileri sürmüş bulunmaktadır. Keza, dâva konusu olan gayrimenkulun kira bedeli, kanunun 3 üncü maddesini ilgilendirdiği ve binnetice Anayasa'nın 151 ve Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri hakkındaki 44 sayılı kanunun 27 nci maddesindeki hükümler muvacehesinde dâvada uygulanacak hüküm olan söz konusu 3 üncü maddeye incelemenin hasrolunması gerektiği halde mahkememizce, doğru olarak 2 ve 3 üncü maddeler arasındaki irtibat gözönünde tutularak inceleme 2 nci maddeye de teşmil edilmiştir. Halbuki yukarıda da açıklandığı üzere maddeler arasındaki irtibat sadece 2 nci ve 3 üncü maddelerdeki bağlantıdan ibaret olmayıp kanunun bütün maddeleri birbirinden ayrılmaz bir bütün teşkil etmekte ve maddelerden birinin mâruz kalacağı bir muamele, kanunun tümüne sirayet ederek diğer maddelerin de uygulanma sahalarına tesir etmekte ve onların uygulanıp uygulanamayacakları veya ne suretle uygulanabilecekleri hususunda ciddi tereddütlere meydan vermektedir. 44 sayılı kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasıyla belli bir hüküm veya maddenin iptali için yapılmış olan müracaatlarda dahi, O hüküm veya maddenin iptali halinde kanunun diğer hüküm veya maddelerinin uygulanmaması sonucu doğmakta ise, müracaatla bağlı olmaksızın diğer madde veya hükümlere de incelemenin teşmil edilebilme yetkisi Anayasa Mahkemesine verilmiş iken, incelemenin kanunun 2 ve 3 üncü maddeleriyle 7 nci maddesinin (e) bendine hasrolunması hükmünün diğer maddelere yapacağı etki de meydanda dururken ve esasen Mersin Sulh Hukuk Mahkemesince de kanun tümüne itirazda bulunulmuş iken incelemenin sadece kanunun

şartlarına uygun değil ise yeni tedbirler alınabileceği ve bu sorunların incelemesi görevinin yasama organının görevi olduğu¹⁶⁰ gibi esasa ve Mersin Sulh Hukuk Mahkemesi'nin kararında iptali istenen maddeler ile Anayasanın hangi maddelerine aykırılık teşkil ettiğinin belirtilmediği gibi usulen gerekçeler¹⁶¹ ile muhalif kalan başkanvekili ve üyeler olmuştur.

yukarıda yazılı üç hükmü üzerinde yapılması için icabına ve 44 sayılı kanunun 28 inci maddesinde yer alan prensibe uygun görülmemiştir. Bu sebeplerle mahkemenin isteğine uygun olarak kanunun tümü üzerinde inceleme yapılması düşüncesinde olduğumuzdan incelemeyi 2 ve 3 üncü maddelerle 7 nci maddenin (e) bendine hasreden karara muhalifiz” şeklindedir.

¹⁶⁰ Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarih 1963/3 E. 1963/67 K. sayılı iptal kararına karşı ilgili muhalif şerhi metni; “ Karar, eşitlik prensibini ihlâl etmesi sebebiyle, 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa'ya aykırı bulunduğu gerekçesine dayanmaktadır. Devletin kira konusuna müdahalesi, kiralara azami had konulup tahliyenin bazı şartlara tabi tutulması, şüphesiz, kiracıların gayrimenkul sahipleri zararına himayesi gibi bir netice doğurmaktadır. Kanunun gayesi böyle bir neticenin istisnâsı olsaydı, tetkikatı eşitlik prensibi Üzerinde teksif etmek doğru olabilirdi. Ancak, 6570 sayılı kanun, kiracıları himaye gayesiyle sevk edilmiş değildir; ihtiva ettiği hükümler kamu yararı amacıyla kabul edilmiştir. Şu halde, sadece (Yurttaşların haklarda ve yükümlülüklerde eşitliği) prensibi ele alınarak ve bugünkü kira rejiminin gayrimenkul sahiplerini zarara soktuğu vakiasına dayanılarak kanunun Anayasa'ya aykırılığı neticesine varılamaz. Kamu mülkiyet hakkını ilgilendirdiğine, Anayasa'nın 36 ncı maddesi mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceğini belirttiğine göre - eşitlik prensibini bir yana bırakıp - kanunun, Anayasa'nın bu madesi gözönünde tutularak, tahlili gerekir. Hususi hukuk hükümlerine uymayan kira rejimi, yalnız bizde değil, muhtelif memleketlerde senelerdenberi vardır ve devam etmektedir. Değişik şekillerde kira tahditleri, oralarda da, gayrimenkul sahiplerini zarara sokmaktadır. Konunun müzakeresi sırasında diğer memleketlere ait mevzuat da Mahkemece gözden geçirilmiş; evvelâ Millî Korunma Kanunu ve tadilleriyle, sonra da 6570 sayılı kanunla yapılan takyitlerin sebepleri incelenmiş ve neticede :

a) Hayat pahalılığının, toplumda huzursuzluk yaratan bir olay olduğu;
b) Toplumun buna karşı korunması amacıyla Devletçe tedbir alınmasının, kamu yararına bir müdahale teşkil ettiği;
c) Kiraların kontrol altına alınmasının da kamu yararına tedbirler cümlesinden olduğu;
d) Memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği müddetçe kira konusunun düzenlenmesinin ve sınırlamalar yapılmasının Anayasa'nın 36 ncı maddesinde derpiş edilen, kamu yararına uygun bulunduğu;
e) Ancak, kamu yararı gayesiyle de olsa, mülkiyet hakkının Özüne dokunulamıyacağı

Esaslarında oybirliği meydana gelmiştir.

3- Kiraların kontrolü ve sınırlanması kamu yararına uygun mütalâa edilince ortada. Mahkememizin tetkik edebileceği, başka bir mevzu da kalmamaktadır. Filhakika :

- Kira bedelinin sınırlanması nasıl yapılmalıdır; âzami kira hangi esasa göre tâyin edilmelidir'

- İktisadi şartlardaki değişiklikler kiralara tesir etmeli midir; edecekse bu tesir ne nisbette olmalıdır'

- Kiraların 1953 rayicine göre dondurulmuş olması bugünün şartlarına uygun mudur; değilse ne gibi yeni tedbirler alınmalıdır' Meselelerinin tetkiki teşri organının görevine girer. Mahkememiz, kanun koyucunun, kira mevzuuna müdahalesini ve kira hadlerini tâyin edebileceğini kabul etmiştir. Her tahdit, gayrimenkul maliklerinin bir menfaatini ihlâl edeceğine göre kiracıların - malsahiplerinin zararına himayeye mazhar kılınmış olmaları gibi bir sebep 6570 sayılı kanunun, kiralaları donduran hükümlerinin iptaline vesile itihaz edilememek gerekir. Kira tahdidinin, Anayasa'nın 36 ncı maddesi hükmüne uygunluğu - hem de oybirliğiyle - kabul edildikten sonra kira tahdidinin mülkiyet hakkının özüne dokunduğu bahis konusu edilemez. Zira, âzami kiranın şu yeya bu miktarda oluşu neticeyi değiştirmemektedir. Kanunla kabul edilecek âzami kira, serbest kira rayicinin altında bulunacağına göre bundan malsahipleri mutlaka zarar göreceklerdir. Eğer, malsahiplerini zarara sokan teşriî bir tasarruf - Anayasa'nın 11 inci maddesine aykırı olarak - mülkiyet hakkının özüne dokunuyorsa 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri hükümlerinde Anayasa'ya aykırılık vardır, denebilir. Fakat böyle bir kanaat, Mahkemenin oybirliğiyle verdiği karara uygun düşmez. Kiraların, kamu yararına tahdit edilebileceği kabul edildikten sonra kira miktarı üzerinde artık durulamaz. Kiraların âzami haddinin tâyinine veya takdir usullerine yöneltilecek itirazlar olabilir; kanun hükümleri bu bakımlardan tadile muhtaç görülebilir. Ancak, bir kanun hükmünün tadile muhtaç olup olmadığını araştırmak, tadile muhtaçsa- yeni hükümler şevkini temin maksadıyla-iptal kararı vermek, teşri organın vazifesine müdahale olur. Buna cevaz verilmesi, sevk edilecek yeni hükümler üzerinde de aynı yoldan tetkikata girişip - Anayasa'ya aykırılık sebebine değil-halın icaplarına dayanılarak müteakip iptal kararları verilmesini mümkün kılar. Böyle bir neticenin, Anayasa'nın 147 nci maddesine aykırı düşeceği şüphesizdir. 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin iptali hakkındaki hüküm fıkrasına bu sebeplerle muhalifiz.” şeklindedir.

¹⁶¹ Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarih 1963/3 E. 1963/67 K. sayılı iptal kararına karşı ilgili muhalif şerhi metni; “Mersin Sulh Hukuk Mahkemesine açılmış ve itiraz yolu ile iptal davasına esas teşkil etmiş olan davalar :-1- Mersin'li Mehmet Buğdaycı vekili Kemalettin Sönmez'in, müyekkalinin mutasarrıf bulunduğu dükkânın kirasını ihtara rağmen peşin ödemeyen kiracı Tarcan Özgüner aleyhine açtığı mecurun tahliyesi; 2- Yukarıdaki davanın dâvâlısı bulunan kiracı Tarcan Özgüner vekili Turhan Özgüner'in açtığı ve mal sahibiyle aralarında kabul edilmiş bulunan kira bedelinin Belediye Encümenince indirilmiş bulunması sebebiyle fazla tediye ettikleri kira miktarının iadesi,

Tablo 1. Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarihli 1963/3 Esas 1963/67 Karar Sayılı İlamı

Kanun Adı	Madde No'su	İnceleme Türü ve Sonuç	Sonuç Gerekçesi	Dayanak Anayasa Hükümü	Kararın Ertelenme Süresi
6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun	2	Esas-İptal	Anayasaya esas yönünden Aykırılık	1961/134	6 ay
	3	Esas-İptal	Anayasaya esas yönünden Aykırılık	2961/133 1961/134	6 ay

Kaynak: T.C. Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası, 2024

Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarihli iptal kararı 6 ay sonra yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe girdiği tarihten 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihine kadar olan süreçte yasal bir düzenleme yapılmadığından kanun boşluğu¹⁶² oluşmuş ve bu boşluk Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmaya çalışılmıştır¹⁶³. Kanun boşluklarıyla ilgili çok sayıda içtihat¹⁶⁴ çıkmışsa da aşağıda, uygulamada geniş yer almış

Dâvalarıdır, İşbu dâvalar tevhidden rü'yet edilmiş ve tahliye dâvasında davacı vekili olan Kemalettin Sönmez, iade dâvasının delili olarak ibraz olunan Belediye Encümeninin Kira bedelinin indirilmesine müteallik kararı aleyhine Devlet Şûrası'na başvurarak iptalini istemiş ve bununla da kalmayarak dâvâlı kiracının açtığı iade dâvasının delili olarak ibraz olunmuş Belediye Encümeni kararına esas teşkil eden ve Belediye Encümeninin vazifelerini ve usulünü tâyin eden 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin Anayasa'ya aykırı bulunmaları sebebiyle iptali yoluna gidilmesini de sulh mahkemesinden talep etmiştir. Mahkeme ise, mezkûr maddelerin, uygulayacağı maddeler olup olmadığını incelemeyen bu talebi ciddi bularak kanunun tümünün iptali gerekçesiyle Anayasa Mahkemesine itirazda bulunmuştur. Her iki dâvanın bu mahiyet ve şümülüne göre :

A- Kira bedelinin ihtara rağmen ödenmemiş olması sebebiyle kiralananın tahliyesi hakkındaki dâvanın 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddelerine ilişkin olmadığı şüphesizdir. Çünkü bu dâva aynı kanunun başka bir maddesine dayanır,

B- Fazla ödenen kira parasının iadesine karar verilmesi dâvası da Borçlar Kanununa dayanmakta ve binnetice bu dâvada da 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri, mahkemenin uygulayacağı maddeler arasında yer almamaktadır. Çünkü 2 ve 3 üncü maddelere istinaden kira miktarını tesbit ve taraflarca kararlaştırılmış kira miktarını artırıp indirme işi doğrudan doğruya Belediye Encümenlerine verilmiş bir vazifedir. Bu vazite yapılmış, Encümenden karar alınmış ve delil olarak mahkemeye işbu karar ibraz edilmiştir. Kira miktarını artıran karar ile mahkemenin hiç bir ilgisi bulunmadığı içindir ki işbu karardan memnun olmayan mal sahibi Mehmet Buğdaycı vekili, Encümen kararının iptalini Danıştay'dan istemiştir. Danıştay'dan bozuluncaya kadar Belediye Encümeni kararı Sulh Mahkemesince muteber bir delildir. Sulh Hukuk Mahkemesi Belediye Encümeni kararını tadil, tebdil edemeyeceği gibi kararın isabetini de takdir edemez. Bu husus tamamen Devlet Şûrası'nın görevi içindedir. Bu yönlerden de 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri Sulh Hukuk Mahkemesinin uygulayacağı kanun hükümleri arasında yer almamaktadır. Anayasa'mızın 151 inci maddesiyle Kuruluş Kanunumuzun 27 inci maddesi itiraz yolu ile hangi kanun hükümlerinin iptal edilebileceğini kesin olarak belirtmekle ve sınırlamaktadır. (Bir dâvaya bakmakta olan mahkeme, uygulanacak bir kanunun hükümlerini Anayasa'ya aykırı görürse...) ibaresini taşıyan Anayasa'nın 151 inci maddesi dâva mahkemelerini ancak uygulayacakları kanun hükümlerini Anayasa'ya aykırı görmeleri halinde itiraza selâhiyetli kalmaktadır. Kira miktarını tespit, indirme ve artırma işlerini Belediye Encümenlerinin göreceği ve bu vazifeyi 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerini uygulamakla icra edecekleri mezkûr maddelerin sarahati icabından bulunduğu, mahkemelerce kira miktarını tesbit yönünden bu maddeler uygulanamayacağına göre Sulh Mahkemesinin itiraz yoluyla 2 ve 3 üncü maddelerin iptalini öne sürmesinin yetkisi dışında olduğu ve bu itibarla itirazın reddi gerektiği kanısındayız." şeklindedir.

¹⁶² Kanun boşluğu, düzenlenmesi gereken bir alanda hüküm bulunmamasıdır. Detaylı bilgi için bkz: Dural vd., a.g.e., s.74 vd.

¹⁶³ Gümüş, a.g.e., s.207.

¹⁶⁴ Örneğin; Yargıtay'ın 07/07/1965 tarih 1965/5 E. 1965/5 K. Sayılı İçhadi Birleştirme Kararı, Yargıtay'ın 07/07/1965 tarih 1965/5 E. 1965/5 K. Sayılı İçhadi Birleştirme Kararı, Yargıtay'ın 10/03/1969 tarih 1969/1 E. 1969/3 K. Sayılı İçhadi Birleştirme Kararı, Yargıtay'ın 12/11/1979 tarih 1979/1 E. 1979/3 K. Sayılı İçhadi Birleştirme Kararı,

olan ve kira bedeline ilişkin olan birkaç içtihadı birleştirme kararına (İBK) çalışmada yer verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarihli iptal kararından sonra uzayan dönemlerdeki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak Yargıtay'ın 3. ve 6. Hukuk Daireleri'nde farklı karar verilmesi üzerine içtihadı birleştirme yolu gidilmiş ve Yargıtay'ın 18/11/1964 tarihli ve 1964/2 E. 1964/4 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı verilmiştir. Bu İBK¹⁶⁵ uyarınca; Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarihli iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce düzenlenen ve yenilenen kira sözleşmelerinin, ilgili iptal kararının yürürlük tarihinden sonra kira sözleşmesindeki sürenin sona ermesi sebebiyle başlayan uzama dönemi için belirlenecek kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olan kanun boşluğunun rayice göre bilirkişiler tarafından tespit edilmesi gerektiği, tespit edilememesi durumunda da ekonomik durum dikkate alınarak hak ve nesafet ilkesine göre bilirkişilerce belirlenen bedel esas alınarak hâkim tarafından kanun boşluğunun doldurması gerektiği belirtilmiştir. Bu İBK ile Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarihli iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce yani 26/09/1963 tarihinden önce yapılan kira sözleşmelerine ilişkin içtihat oluşturulmuştur.

Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarihli iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce yani 26 Eylül 1963 tarihinden önce yapılan kira sözleşmelerinde uzayan birer yıllık dönemlerde kira bedelinin nasıl belirleneceği tartışmalarına Yargıtay'ın 18/11/1964 tarihli ve 1964/2 Esas 1964/4 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile son verilmiştir. Lâkin 26/09/1963 tarihinden sonra kira sözleşmelerinde uzayan dönemlerde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin uygulamanın belli olmaması ve Yargıtay'ın ilgili hukuk daireleri farklı kararlar verilmiş olup bu uyuşmazlıkların sonlandırılması için Yargıtay'ın 21/11/1966 tarih 1966/19 Esas 1966/10 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı verilmiştir¹⁶⁶. İşbu İBK ile; taraflarca kararlaştırılan kira bedelinin belirlenen kira süresince geçerliliği koruduğu, uzayan döneme ilişkin kira bedelinin tespiti için kiralayan tarafından kiracıya hitaben ihtarda bulunmadan da her zaman dava açılabilecektir. Dava tarihi, yeni belirlenecek bedelin hangi tarihten itibaren geçerli olacağı konusunda önem arz etmektedir. Kira bedelinin tespitine ilişkin açılan bu dava da dava dilekçesinin kiracıya tebliğ tarihi ile yeni kira dönemi arasında en az 15 gün süre bulunması gerekmektedir. Bunun nedeni ise; bu sürede kiracı isterse 15 günlük süreden önce

¹⁶⁵ RG: 27.10.1964 T. ve 11867 S.

¹⁶⁶ RG: 07.12.1966 T. ve 12490 S.

taşınmazı tahliye edebileceğine dair kiraya verene yazılı bildirimde bulunabilecektir. Eğer dava dilekçesi, 15 günden daha az süre kalmasına yakın kiracıya tebliğ olursa tespit edilecek kira bedeli sonraki dönemi kapsayacaktır. Bu İBK ile kira tespitinin hangi dönemden itibaren talep edilebileceği hususu da açıklık kazanmıştır.

Yukarıda belirtilen içtihatlar TBK yürürlüğe girene kadar uygulanmış ve kanuna aykırı olmayan hükümleri çoğu da halen geçerliliğini korumaktadır¹⁶⁷.

1.3. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu, TBMM tarafından 11 Ocak 2011 tarihinde kabul edilmiş ve 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte kira hükümlerine ilişkin olarak ikili yapı (818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK) son bularak tüm kira türleri esasen tek bir kanun altında toplanmıştır¹⁶⁸. Ayrıca GKHK’nın 2. ve 3. maddelerinin iptali ile oluşan yasal boşluk, işbu kanunun yürürlüğe girmesi ile kira bedeline ilişkin yasal bir düzenleme mevcut hale gelmiştir. Aslında 6098 sayılı TBK’nın kira ile ilgili hükümleri genel anlamda yepyeni bir düzenleme değil, temelinde 6570 sayılı kanun ile yargı içtihatlarını da büyük ölçüde kapsayan şekilde düzenlenmiştir¹⁶⁹. Bu sonuca 6098 sayılı TBK’nın hazırlanırken GKHK’nın ‘ratio legis’inin korunması ve her iki kanun maddelerinin birçok yönden benzediğinden de varılabilmektedir.¹⁷⁰

6098 sayılı TBK ile hukukumuzda “Konut ve Çatılı İşyeri” kavramı kazandırılmış ve zayıf konumda olduğu kabul edilen kiracının koruma alanı daha da genişletilmiştir¹⁷¹. İşbu kanunun 344. ve 345. maddeleri ile kira bedelinin tespiti, bu davanın açılma süresi ve bunun karara etkisi düzenlenmiştir.

Tüm dünyayı ve ülkemizi derinden etkileyen salgın hastalıklar, bölgesel ve küresel savaşlar, iktisadi değişimler, Türk Lirasının değer kaybetmesi ve fahiş fiyat artışları ile bozulan dengenin sağlanması için devlet tarafından müdahale edilerek kanun ile artışa ilişkin olarak önce 7409 sayılı kanun ile sonra da 7456 sayılı kanun ile TBK’ya geçici maddeler eklenerek sınırlama getirilmiştir. Ülkemizde 06/02/2023 tarihinde

¹⁶⁷ Özyakışır, *a.g.e.*, s.24-25.; Gökyayla, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)*, s.1206.

¹⁶⁸ Özyakışır, *a.g.e.*, s.24.; Akıncı, Şahin. “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *AÜHFD*, C.57, S:3, 2008, s.35.; Yıldırım, Abdülkerim. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, *AÜHFD*, C.64 S:1, 2015, s.239.

¹⁶⁹ Özyakışır, *a.g.e.*, s.173-174.

¹⁷⁰ Bubani Kahraman, Emine. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Sona Erdirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2022, s.5.; Gökyayla, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)*, s.1204-1205.

¹⁷¹ Bubani, *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Sona Erdirilmesi*, s.6.

Kahramanmaraş merkezli olan deprem 11 ilimizi kapsayarak yıkımlara sebep olmuş ve resmi kayıtlara göre 53 bin 537 insanımız vefat etmiştir. Tüm bu izah edilen olaylardan dolayı konut ve işyeri ihtiyacı artmıştır. Adliyelerde kira davalarının yığılması da bu uyuşmazlıkların somut örneğidir. Bunun önüne geçmek içinde 01/09/2023 tarihinden itibaren zorunlu arabuluculuk şartı getirilmiştir.

2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDAN KİRA BEDELİNİN KAPSAMI VE HESAPLANMASI

2.1. KİRA BEDELİNİN KAPSAMI

2.1.1. Yan Giderler

Yan giderler kavramı, 6098 sayılı TBK ile hukukumuzda ilk kez düzenlemiş olmakla tanıma yer verilmemiştir. Kiraya verenin borçları arasında yan giderlere katlanma borcu da sayılmış ve 303. madde ile hüküm altına alınmıştır. Bu madde gereğince; “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür*”. Genel hükümler kısmındaki düzenlemenin yanı sıra konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin düzenlemelerin yer aldığı kısımda ise kiracı tarafa ilişkin olarak 341. madde de “*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür*” düzenlemesine yer verilmiştir. Genel hükümler ve konut ve çatılı işyerlerine dair kısımda ayrı düzenlemelere yer verildiğinden kiralanan şey konut ve ya çatılı işyeri ise özel hüküm niteliğindeki 341. madde dikkate alınacaktır.

Isınma, su ve aydınlanma gibi giderler yan gider olarak kabul edilmiş ise de kanun koyucu tarafından yan giderlerin net bir tanımı yapılmamıştır. *Gümüş*¹⁷² yan gideri, “*kiralayan veya üçüncü kişinin eşyanın kullanımı ile bağlantılı edim için olan karşılıktır*” şeklinde tanımlamıştır.

Kiracının kişisel kullanımından kaynaklı telefon, internet gibi giderler kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olmayıp yan gider kapsamında değildir¹⁷³. Doktrine¹⁷⁴ göre; kanunda yan gider olarak belirtilen “ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderler” merkezi sistem ise yan gider olarak kabul edilebilir. Eğer ortak gider değil ise kişisel harcamadır.

¹⁷² Gümüş, *a.g.e.*, s.235.

¹⁷³ Özyakışır, *a.g.e.*, s.101.

¹⁷⁴ Gümüş, *a.g.e.*, s. 235-236.; Acar, *a.g.e.*, s.164.; İnceoğlu, *1.Cilt*, s.93.

Acar'a¹⁷⁵ göre bu tarz harcamalar ferdi ile toplu-ortak olmak ayrım yapılarak değerlendirilmeli ve sadece toplu-ortak olanları yan gider olarak tanımlanmalıdır.

Yan giderler olarak kabul gören “onarım, zorunlu ve yararlı harcamalar” kiraya veren tarafça ödenmelidir¹⁷⁶. Doğrudan kullanımla ilişkili olmayan bahçedeki süs havuzunun ve bitkilerin düzenlenmesi, otoparkların bakımı, dış yalıtım gibi giderler bu türden yan giderlerdir.

Kira bedelinin yan giderlerini de kapsamı için kira sözleşmesinin taraflarınca bu konuda anlaşmaları gerekmektedir¹⁷⁷. Eğer taraflar bu konuda anlaşmamışlarsa yan giderler, kira bedeline dahil olmayacaktır. Ancak doktrinde, kira sözleşmesindeki kira bedeline yan giderlerin dahil olup olmadığı belli değil ise belirtilen bedelin yan giderleri kapsadığının karine olduğu görüşündedir¹⁷⁸. Aksi bir görüşe ise; TBK m.315 lafzına bakıldığında “kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse” olarak düzenlenmekle kanun koyucunun kira bedeli ile yan giderlerin ifa edilmesi ayrı ayrı ifade etmekle kira bedelinin yan giderleri içermediğini şeklinde yorumlanması gerekmektedir¹⁷⁹.

2.1.2. Kamusal Yükümlülükler

Kiraya verenin borçları arasında vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu da sayılmış olup ve 302. madde “*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu maddeden anlaşıldığı üzere kural olarak kiralanan şeyin zorunlu sigorta primleri, vergi vb. yükümlülüklerle kiraya veren taraf katlanmalıdır. Burada kiraya verenden kasıt malik yani mülk sahibidir¹⁸⁰. TBK’nın 302. maddesi emredici bir hukuk kuralı olmayıp, yükümlülüğünün aksinin kararlaştırılması mümkündür.

İlgili maddede yükümlülük konusu şeyin kişisel değil, kiralananın kiralınması ile ya da kullanılmasıyla ilgili olması gerekmedir¹⁸¹. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

¹⁷⁵ Acar, a.g.e., s.164.

¹⁷⁶ Metiner Işık, Açelya. *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Tespiti*, (Yüksek Lisans Tezi), Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2022, s.21.

¹⁷⁷ Aral vd., a.g.e., s.365.

¹⁷⁸ Çevik Öktem, Seda. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, *BATİDER*, C.28 S:2 Ankara, 2012, s.219.

¹⁷⁹ İnceoğlu, I.Cilt, s.14.

¹⁸⁰ Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.38.

¹⁸¹ Demircioğlu, Huriye Reyhan. Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Ankara: Yetkin Yayınları, 2018, s.64.

uyarınca kiraya verenin kira geliri dolayısıyla ödemesi gereken vergi, bu madde kapsamında değerlendirilemez çünkü bu vergi ne kiralama konusu ne de kullanılması ile ilgili bir yükümlülük değildir¹⁸².

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 11/12/2018 tarih 2018/6066 E. 2018/1236 sayılı kararında “...Türk Borçlar Kanunu'nun 302 ve 303. maddesinde bahsedilen zorunlu sigorta vergi ve benzeri yükümlülükler ve giderler eşyanın kiralananmasından ve kullanılmasından bağımsız kiralananın kendisinden kaynaklanan giderlerdir. Bu hususu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 341. maddelerindeki ifadelerden yan giderlerin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 302. maddesinde sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ise kiralananın kullanılmasından değil kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olup Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 315. maddelerinde bahsedilen yan giderlerden kabul edilemez” şeklinde belirtilmiştir.

2.1.3. Temizlik ve Bakım Giderleri

Kiracının kanunda sayılan borçlarından biri de temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcudur. Bu borç TBK'nın 317. maddesinde “*Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır*” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Bu madde de kastedilen kiralananın süre gelen kullanımı için yapılması gereken zorunlu, esaslı olan giderlerdir¹⁸³.

Kiralananın olağan, alışılmış kullanımı için icap eden “temizlik ve bakım giderleri” yan gider olarak nitelendirilmeyip esaslı gider olarak nitelendirilecektir¹⁸⁴.

¹⁸² Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.39.; Demircioğlu, Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, s.68.

¹⁸³ Aydın, Güleser. a.g.e., s.140 vd.

¹⁸⁴ Aydın, Güleser. a.g.e., s.141.; Acar, a.g.e., s.165.; Aydoğdu vd., a.g.e., s.441-442.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesinin 22/12/2022 tarih 2020/922 Esas 2022/2491 Karar sayılı kararında TBK 316. ve 317. maddelere atıf yaparak; “TBK. m. 317'ye göre kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel adete de bakılır. Maddede sözü geçen “bakım giderleri”nden amaç, önemli bakım giderleri değil, kiralananın olağan kullanımıyla ilgili, dolayısıyla ufak tefek, küçük bakım giderleridir. Bunlara örnek olarak pencere camının kırılması, kapı kilidinin veya musluk contasının ya da klozet sifonunun bozulması halinde ödenecek tamir giderleri örnek gösterilebilir. Kanun bu konuda yerel adete bakılmasını da öngörmektedir. Bunları, önemli bakım giderleriyle karıştırmamak gerekir. Çünkü, önemli bakım giderleri, genellikle önemli ayıp onarımlarıyla ilgili olup bunları onarım giderme giderleri kiraya verene aittir. (Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Prof. Dr. Fikret Eren, 9. Baskı s.365, 366) TBK. m. 318'e göre kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumlu olur. Bu madde hükmünün içeriğinden, bir yandan koruyucu nitelikte kiraya veren lehine konulmuş emredici bir hüküm olduğu, diğer yandan da kiracıya yükletilmiş akdi nitelikte bir yan yükümlülük olduğu anlaşılmaktadır. Kiracı bu madde uyarınca söz konusu ayıpları vaktinde kiraya verene bildirdiği takdirde, kiraya veren bunları giderme yada en azından doğuracakları olumsuz sonuçlara karşı önlem alma imkanına sahip olur (s.368, 369). Kiracı her şeyden önce bizzat kiraya verenin veya yardımcısının bildirdiği ayıpları bildirmek zorunda değildir. Ayrıca, kiralana ve kiraya verene zarar vermeyecek şekildeki ayıpların da bildirilmesi gerekmez. Nihayet, önemsiz (küçük) ayıpları

Kapı kollarının değişmesi, evi karıncaların basması, prizlerin değişmesi, boya işlemleri temizlik ve bakım gideri kapsamındadır. TBK'nın 317. maddesi gereği kiracı sorumlu olsa da ne oranda sorumlu olacağı ve hangilerinde kiraya verenin sorumlu olacağı için yerel âdete bakılacaktır¹⁸⁵.

2.2. KİRA BEDELİNİN HESABINDA KULLANILAN TEKNİK KAVRAMLAR

2.2.1. Net ve Brüt Kavramı

Hukukumuzda kira parasına ilişkin olarak net ve brüt olmak üzere ikili bir ayrım mevcuttur. Bunun nedeni aslında vergi, kesinti vs. gibi hesaplamaları yapabilmektir. Brüt kira bedeli, vergi, kesinti vs. yapılmadan olan tüm kira bedeli olarak tanımlanabilir. Net (çıplak) kira bedeli ise, vergiler ödendikten ve kesintiler yapıldıktan sonra kiracı tarafından ödenecek kira parasıdır.

Kira bedelinin tespiti davalarında, dava konusu kiralanan konut ise net, işyeri ise brüt olarak tespit yapılır¹⁸⁶. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 11/09/2019 tarihli 2017/13408 Esas 2019/6581 Karar sayılı ilamında; *“Kiralananın ise konut olduğu anlaşılmaktadır. Bu itibarla, ödemeler net kira bedeli kriterine göre gerçekleştirildiğinden, Mahkemece*

giderme yükümlülüğü kiracıya ait olduğu için bunların bildirilmesine de gerek yoktur. Gerçekten de, olağan kullanım sonunda kiralananın ortaya çıkan ayıplar, genellikle önemsiz, küçük, basit ayıplar olup, bunları giderme yükümlülüğü kiracıya aittir. Kiracının gidermekle yükümlü olduğu küçük ayıplar, kiralananın olağan bakımı için gerekli küçük temizlik, düzeltme ve onarımlarla giderilebilen önemsiz ayıplardır. Bu tür ayıplar, kiracının yapacağı küçük bir masraf karşılığında kolayca giderilebilir. Mesela mutfak, banyo veya wc musluğunun, duş veya klozet sifonunun ya da bir kapı anahtarının, su borusuyla ilgili vananın bozulması, penceredeki bir camın kırılmasıyla oluşan ayıplar, söz konusu küçük ayıplara, bunların giderilmesi için ödenecek para da küçük masrafa misal gösterilebilir (s.369, 370). Dava konusu sigorta poliçesine konu taşınmazın tamamının 01/09/2013 tarihli kira sözleşmesine istinaden davalı tarafından kiracı olarak kullanıldığı, söz konusu hasarın 06/11/2014 tarihinde meydana geldiği, davalı şirket genel müdürünün 07/11/2014 tarihinde işyerine geldiklerinde tüm katları su basmış halde bulduklarını beyan ettiği anlaşılmıştır. Hasar akabinde yapılan ekspertiz incelemesinde söz konusu hasarın meydana geldiği binada 2.kat çatı kısmında tavanlarda su lekesi olmadığından hasarın çatıdan içeriye su girmesiyle gerçekleşmediği yine wc/lavabo kısımlarında patlayan, kaçak yapan bir tesisat tespit edilmemesi ayrıca olay sırasında da onarım ve yenileme yapılan bir alan olmaması sebebiyle herhangi bir tesisat borusunun patlamasından da kaynaklanmadığı tespit edilmiştir. Bu tespitler karşısında hasarın dahili su hasarı niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Yine ekspertiz incelemesi sırasında "klozetin açık taharet musluğunun kapatılmasına rağmen, musluğun tam kapanmadığı ve su akıtmaya devam ettiği" şeklinde tespit ile "arızalı olan taharet musluğunun kendiliğinden gevşeyerek açılması ve basınç ile suların bu bölüme dolarak alt katlara da sirayet ettiği" belirtilmiş, dosya kapsamında alınan tüm bilirkişi raporlarında da aynı tespitlere yer verilmiştir. Yukarıda yapılan açıklamalar uyarınca, kiracı olan davalının söz konusu muslukta oluşan arızayı giderim yükümlülüğü altında olduğu açıktır. Buna rağmen arıza giderilmediği gibi mülk sahibi olan sigortalıya da haber verilmediği için söz konusu hasarın meydana geldiği anlaşılmakla, TBK'nın 316, 317 ve 318.maddeleri uyarınca, davalı meydana gelen hasardan sorumludur. Davalı vekili; hasara konu dönemde gelen su faturasının diğer dönemlere göre daha düşük olduğunu, bu nedenle söz konusu hasarın müvekkilinin kullanımında olan sudan kaynaklanamayacağını beyan etmekte ise de, son bilirkişi heyet raporunda bu yöndeki savunmalar da değerlendirilmiş ve hasarın gerçekleştiği dönemde sarfiyat miktarı m³ olarak ölçümlenemediğinden kıyas yolu ile faturalandırma yapıldığı tespit edilmiştir. Yine bilirkişi raporlarında, sigorta şirketinin yapmış olduğu ödemenin hasar ile uyumlu ve piyasa rayıçlarına uygun olduğu belirlenmekle, mahkemece davanın kabulü yönünde hüküm tesis edilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi hatalıdır” şeklinde belirterek incelenen kararı kaldırarak yeniden hüküm tesis etmiştir.

¹⁸⁵ Yavuz, a.g.e., s.436.

¹⁸⁶ Göçüm, a.g.e., s.336.

brüt kira bedeline hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olduğu” gerekçesiyle incelenen kararın bozulmasına karar vermiştir¹⁸⁷.

İşyeri kiralarda kira bedelinin tespit edilmesinde bedel brüt olarak belirlenmelidir¹⁸⁸. Bu hususla ilgili İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 17/10/2023 tarih 2022/1891 E. 2023/1896 K. sayılı kararında “*Kiralananın iş yeri vasfında olması sebebiyle brüt kira bedeline hükmedilmesi gerekirken, net kira bedeline hükmedilmesi de hatalı olup*” değinilmekle incelenen kararın kaldırılmasına karar vermiştir¹⁸⁹.

Net kira bedeli 1,25 ile çarpılarak brüt kira bedeline ulaşılabilmektedir. Net kira bedeli 0,80 bölünerek de brüt kira bedelini ulaşılabilir.

Tablo 2.Brüt ve Net Kira Bedeli Hesaplanması

$$\begin{aligned} \text{Brüt Kira Bedeli} &= \text{Net Kira Bedeli} \times 1,25 \\ \text{veya} \\ \text{Brüt Kira Bedeli} &= \text{Net Kira Bedeli} / 0,80 \end{aligned}$$

2.2.2. Stopaj, KDV ve Ciro Kavramları

Türk Dil Kurumu’na göre stopaj, ön kesinti demektir¹⁹⁰. Hukuki olarak da kira bedelinden kiracı tarafından yapılan ön kesinti olarak tanımlanabilir. Stopaj, Yargıtay içtihatlarında ve çeşitli Bölge Adliye Mahkemesi kararlarında; “*kira bedelinden yasada belirtilen orandaki miktarın kiracı tarafından kiraya veren adına Vergi Dairesine ödenmesi gereken meblağdır*”¹⁹¹ şeklinde tanımlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu uyarınca “*Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını*

¹⁸⁷ Benzer karar için bkz: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi’nin 05/04/2022 tarih 2022/394 E. 2022/967 K. sayılı kararı.

¹⁸⁸ Gümüş, a.g.e., s.211.

¹⁸⁹ Benzer kararlar için bkz: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi’nin 28/02/2023 tarih 2020/2456 E. 2023/430 K. sayılı kararı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi’nin 28/12/2021 tarih 2019/2290 E. 2021/2973 K. sayılı kararı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi’nin 06/07/2021 tarih 2020/1506 E. 2021/1660 K. sayılı kararı.

¹⁹⁰ <https://sozluk.gov.tr/?ara=stopaj> (E.T.: 20/05/2024)

¹⁹¹ Bkz: Yargıtay 10/10/2023 tarih 2023/724 E. 2023/2609 K. sayılı kararı, Yargıtay 27/12/2021 tarih 2021/3709 E. 2021/13617 K. sayılı kararı, Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi’nin 02/02/2024 tarih 2023/523 E. 2024/210 K. sayılı kararı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi’nin 20/12/2023 tarih 2023/538 E. 2023/953 K. sayılı kararı, Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi’nin 14/12/2023 tarih 2023/2147 E. 2023/3019 K. sayılı kararı.

bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar” denilerek stopaj uygulaması yükümlülüğü bulunanlar belirtilmiştir.

İşyeri kiralarda kiraya veren gelir vergisi mükellefi ise karşımıza stopaj kavramı çıkmaktadır. Her işyeri kirasından stopaj kavramı çıkmaz. Eğer kiraya veren kurumlar vergisine tabi ise o zaman katma değer vergisi gündeme gelecektir¹⁹². Konut kiralarda da, stopaj kavramı karşımıza çıkmaz¹⁹³. Stopaj yükümlülüğü kiraya verene ait olup sorumluluğu ise kiracı tarafa aittir¹⁹⁴. Kiracı taraf, kira bedelinin %20’si olan stopajı kiraya verenin ad ve hesabına ilgili vergi dairesine yatırmakla sorumludur. Kiracı, kira bedelinden kalan ($\%100 - \%20 = \%80$) bakiye tutarı ise kiraya verene ödemektedir.

Eğer işyeri kira sözleşmesinde kira bedeli dışında bütün vergi ve harçların kiracı tarafa ait olduğu kararlaştırılmış ve bu sözleşmede kira bedeli net olarak belirlenmiş ise stopajın hesaplanması için net olarak belirtilen kira bedelinin brüte çevrilmesi gerekmektedir.

Hesaplamayı bir örnek ile anlatmak gerekir ise; ödenen kira bedelinin net 20.000,00 TL olduğu düşünelim. Bu durumda 20.000,00 TL (net kira bedeli) x 1,25 = 25.000 TL brüt kira bedeli olacaktır. Bu bedelin 0,20’si olan stopaj, brüt 25.000,00 TL x 0,20 = 5000 TL ilgili vergi dairesine ödenecektir. Bakiye kalan 20.000,00 TL (Brüt 25.000,00 TL – 5000 TL) ise kiraya verene ödenecek miktardır. Eğer kira sözleşmesinde kira bedelinin net veya brüt olduğu belirtilmemiş ise uygulamada bu bedelin brüt olduğu kabul edilmektedir.

İşyeri kiralarda kiraya veren, kurumlar vergisi mükellefi ise kira bedelinde Katma Değer Vergisi yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu durumda stopaj ödenmez. Aksi düzenlenmemiş ise KDV kiraya verenin sorumluluğundadır. Kiraya veren kurumlar vergisine tabi ise kira parası, kira bedeli + KDV olarak belirlenmektedir¹⁹⁵. Kira

¹⁹² Demircioğlu, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, s.68.

¹⁹³ Özyakışır, *a.g.e.*, s.107; Aydemir, *a.g.e.*, s.92.

¹⁹⁴ Yavuz, *a.g.e.*, s.714.

¹⁹⁵ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 06/04/2021 tarihli 2021/1596 Esas 2021/3680 Karar sayılı ilamında; “*Gelir Vergisi Kanunu’nun 70. maddesi, iş yeri kiralama işlemi nedeniyle gayrimenkul sermaye iradı elde edilen hallerde kazançların vergilendirilmesinde stopaj usulünü getirmiştir. Stopaj, kira bedelinden yasada belirtilen orandaki miktarın kiracı tarafından kiraya veren adına Vergi Dairesi’ne ödenmesi gereken meblağdır. Stopajda yükümlü kiraya veren, sorumlu ise kiracıdır. Kiraya veren Kurumlar Vergisine tabi ise kira parası, kira bedeli +KDV olarak belirlenir. Somut olayda; davacı kurumlar vergisine tabi olup kiracının ödemesi gereken miktar kira bedeli +KDV dir ve nitekim sözleşmedeki kararlaştırma da bu yöndedir. Buna göre, bölge adliye mahkemesince aylık brüt (KDV dahil) kira parasının 33.453,00*

sözleşmesinde kira bedeli, KDV hariç net olarak belirtilmemiş ise kira bedeli KDV dahil Brüt kabul edilir.

Tablo 3.KDV Hesaplanması

Brüt Tutar / [1 + (Vergi Oranı /100)]
KDV hariç kira hesaplama formülü ile KDV tutarına varılmaktadır.

Yargıtay 10/10/2023 tarih 2023/724 Esas 2023/2609 Karar sayılı ilamında; “...193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesi, iş yeri kiralama işlemi nedeniyle gayrimenkul sermaye iradı elde edilen hallerde kazançların vergilendirilmesinde stopaj usulünü getirmiştir. Stopaj, kira bedelinden yasada belirtilen orandaki miktarın kiracı tarafından kiraya veren adına Vergi Dairesine ödenmesi gereken meblağdır. Stopajda yükümlü kiraya veren, sorumlu ise kiracıdır. Kiraya veren Kurumlar Vergisine tabi ise kira parası, kira bedeli +KDV olarak belirlenir... Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında; hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kurallarının doğru şekilde belirlendiği, kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira bedelinin net olduğu, KDV tutarının kira bedeline ilave olarak kiracı tarafından ayrıca ödeneceğinin düzenlendiği, kiraya verenin davalı Vakıf olduğu ve kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesinin sözleşmeye aykırılık oluşturmayacağı, kiraya verenin gelir vergisine tabi olması nedeniyle ödenecek kira bedelinin net kira bedeli ve onun stopajı olduğu anlaşılmakla” davacının itirazlarının reddi ile kararın onanmasına karar vermiştir.

TDK’ ya göre ciro; “ticari kuruluşlarda bir yıl içinde yapılan işlemlerin toplam değeri; iş hacmi” olarak tanımlanmıştır. Günlük hayatta ciro, kazanılan paranın toplam tutarı olarak tanımlanabilir. Her ne kadar TDK da bir yıl gibi belirtilmişse de günlük hayatta “günlük, aylık vs.” gibi de belirtilmektedir. Kira sözleşmesinde taraflar kira bedelini ciro esasına dayalı olarak da düzenleyebilirler¹⁹⁶. Uygulamada ciroya bağlı kira bedeli ile AVM içindeki mağaza ve market gibi kiralamalarda karşılaşılmaktadır.

TL olarak tespitine karar verilmesi gerekirken, aylık brüt 35.437,50 TL+KDV kira bedeline hükmedilmesi doğru olmadığından, hükmün bozulması gerekir” şeklinde belirtilmiştir.

¹⁹⁶ Gümüş, a.g.e., s.196.; Zevkliler vd, a.g.e., s.230.

3. SÖZLEŞME SÜRELERİ BAKIMINDAN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

Taraflar kira sözleşmelerinin niteliği gereği sürekli ve karşılıklı borç içerisinde olup bu husus süre kavramı ile de anlaşılmaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanununda kira sürelerine ilişkin düzenleme bulunmamakta idi¹⁹⁷. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda ise kira süreleri bakımından ilk kez düzenlemeye yer verilmiştir¹⁹⁸. TBK'nın 300. maddesinde kira sözleşmeleri ikiye ayrılarak kira sürelerinin belirli ve belirsiz süreli olarak yapılabileceği düzenlenmiştir¹⁹⁹. Bu madde genel hükümler kısmında düzenlenmiş olup hem ürün kiralalarında hem de konut ve çatılı işyeri kiralaları için geçerlidir.

Süre ile vade kavramları farklıdır. Vade muacceliyet anını belirler iken süre, söz konusu ilişkinin başlangıç ve bitiş anlarını kapsayan bir zaman dilimidir²⁰⁰. Kira sözleşmesi ile kiralananın kullanımı belli bir süre kiracıya bırakılmaktadır. Ancak kira süresinin belirlenmesi sözleşmenin zorunlu unsurlarından değildir²⁰¹. *Sırataş*'a göre²⁰², kira sözleşmesinin kurulması için tarafların süre belirlemesi zorunlu olmayıp süre belirlenmemesi durumunda belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu olmaktadır.

Sözleşme serbestisi kapsamında taraflar sözleşmenin başlama tarihini belirleyebilir. Sözleşmenin kurulduğu tarih ile kira sözleşmesinin başlangıç tarihi aynı olmak zorunda değildir, farklı tarihlerde olabilir²⁰³. Örneğin; bir binanın işyeri olarak kiralınmasında taraflar bir araya gelip 3 asansörün yeterli olmayacağını 4. asansör yapıldıktan sonra kiralananın tesliminin 2. ay sonra olduğunu belirleyip bu tarihin kira tarihini başlangıç olarak kabul etmiş olabilirler. Bu durumda kira hususunda tarafların anlaştığı, sözleşmenin düzenlenip imzaların atıldığı gün kira sözleşmesinin akdedildiği tarihtir. Dördüncü asansörün yapıp kiralananın kullanma hazır bulundurulduğu 2. ay sonraki tarih ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihidir. Taraflar arasında kira sözleşmesinin başlangıç tarihine ilişkin yazılı bir düzenleme veya sözlü bir anlaşma yok ise doktrinde sözleşmenin kurulduğu tarih başlangıç tarihi kabul edilmiştir²⁰⁴.

¹⁹⁷ Yavuz, *a.g.e.*, s.116.; Acar, *a.g.e.*, s. 94.

¹⁹⁸ Özyakışır, *a.g.e.*, s.69.

¹⁹⁹ Yavuz, *a.g.e.*, s.115.

²⁰⁰ Acar, *a.g.e.*, s. 97.

²⁰¹ Aral vd., *a.g.e.*, s.328.; Ural Çınar, *a.g.e.*, s.42.

²⁰² Sırataş, *a.g.e.*, s.22.

²⁰³ Özyakışır, *a.g.e.*, s.70.

²⁰⁴ Özyakışır, *a.g.e.*, s.70; Aydemir, *a.g.e.*, s.74.

Sözleşme süresinin belirli olarak mı belirli olmayan olarak mı düzenlendiği kira sözleşmesinin bitim tarihinin belirlenmesi ve kiralananın feshi hususunda önem arz etmektedir²⁰⁵.

3.1. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesinin taraflarınca kiralanan şeyin kullanımının ne kadar süre ile devredileceği kararlaştırılmış ise bu sözleşme belirli sürelidir²⁰⁶. Belirli süreli kira sözleşmesi kanunda da kira sürelerini düzenleyen TBK m. 300/2 'de tanımlanmıştır. Bu tanıma göre, taraflarca anlaşılan kira süresinin dolması ile bildirim gerek olmayan kira sözleşmesi belirli sürelidir. Bu bahisle bir kira sözleşmesinin belirli olabilmesi için 2 koşul bulunmaktadır. Koşullardan ilki kira süresinin sınırlı olması, ikincisi ise bildirimsiz yani kendiliğinden sona ereceğinin kararlaştırılmış olmasıdır. Belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedilebilmesi için de bu iki koşulun birlikte bulunması gerekmektedir. Doktrinde bazı yazarlara göre 2 değil 3 koşul kabul edilerek 3. olarak karşılıklı fesih bildiriminden vazgeçilmiş olunmasının gerektiği kabul etmişlerdir²⁰⁷.

Kira sürenin sınırlandırılması TBK'nın 327. maddesinde açıkça ifade edildiği üzere açık ve örtülü (zımnî) olarak kararlaştırılabilir²⁰⁸. Kira süresi taraflarca yıl, ay, gün ve saat olarak açıkça belirlenebilir²⁰⁹. Zira düğün için gelinlik kiralınması veya geçici görev için ev kiralınmasında zımnî olarak bir sınırlama vardır. Yani bu örneklerde düğünün bitmesi ve geçici görevin sona ermesi ile kira sözleşmesi bildirim gerek olmaksızın sona erecektir. Bazı özel kanunlarla kira süresine sınırlamalar getirilmiştir²¹⁰.

²⁰⁵ Aral vd., *a.g.e.*, s.328.; Özyakışır, *a.g.e.*, s.69; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.207.; Demircioğlu, Huriye Reyhan, “6098 Sayılı TBK.’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenın Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu”, *BATİDER*, C.31, S:2., 2015, s.172-199.

²⁰⁶ Yokuş, *a.g.e.*, s.18.

²⁰⁷ Yavuz, *a.g.e.*, s.117; Özyakışır, *a.g.e.*, s.74-78.; Ural Çınar, *a.g.e.*, s. 44.

²⁰⁸ Yavuz, *a.g.e.*, s.116.; Aral vd., *a.g.e.*, s.329.

²⁰⁹ Yokuş, *a.g.e.*, s.18.

²¹⁰ Bkz: 2886 sayılı Devlet İhale Kanun’un 64. maddesinde “Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin (Ek ibare: 20/2/2001 - 4628/17 md.) ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin (Ek ibare: 18/4/2001 - 4646/13 md.) ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür.” şeklinde düzenleme bulunduğu, aynı kanunun 65. Maddesinde “Dalyan, voli yerleri, doğal ve yapay göller, barajlar, havuzlar, nehirler ve nehir ağızlarındaki sular, av yerleri ile deniz ve iç sulardaki su ürünleri istihsal hakkının kiralınmasında beş yıla kadar sözleşme yapmaya idareler yetkilidir. Ancak, kiracı tarafından kurulacak ve tesisat yapılacak olan üretime yerleri onbeş yıla kadar kiraya verilebilir” şeklinde düzenleme; 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 18. maddesinde (Değişik : 19/4/2018-7139/11 md.) “Devlet ormanlarında; arkeolojik kazı ve restorasyon yapılmasına ve bu alanların kullanımına, tarihi eserlerin restorasyonu ve korunması için gerekli tesislere, odun kömürü, terebentin, katran, sakız gibi işletilmesinde ağaç kullanılan ocakların açılmasına, orman içi su kaynakları kullanılarak balık üretim yerleri kurulmasına (...) ve göl, baraj ve deniz yüzeyinde yapılan balık, midye ve istiridye üretimi için karada yapılması mecburi tesislere ve yeraltında depolama alanı kurulmasına; (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 5/4/2023 Tarihli ve E: 2020/103, K: 2023/68 Sayılı Kararı ile.) Orman Genel Müdürlüğünce bedeli alınarak yirmidokuz yıla kadar izin verilebilir” şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

Belirli süreli kira sözleşmelerine ilişkin olarak izah edilen konular konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmelerinde geçerlidir. Adi kira sözleşmelerinde taraflarca belirlenen sürenin sona ermesi ile kira sözleşmesi de herhangi bir bildirimle gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecektir²¹¹ (TBK m.327/1). Ancak bu durum konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde geçerli değildir²¹². TBK'nın 347. maddesi ile belirli süreli olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımında özel hüküm düzenlenmiştir²¹³. Bu düzenleme uyarınca, kiracı tarafca kira süresinin bitiminden en az 15 gün evvelinde hak sahibine bildirimde bulunarak haber verilmesi halinde kira sözleşmesi sona ermektedir²¹⁴. Kanun koyucu bu madde ile de kira sözleşmesini sebepsiz olarak sona erdirmeye hakkını sadece kiracı tarafa vermiştir. Tek istisnası ise TBK 347. maddesi gereğince on yıllık uzama süresinin dolması nedeniyle tahliyedir.

Adi kira sözleşmelerinde sürenin bitmesi ile kira sözleşmesi re'sen sona ermektedir²¹⁵. Kira sözleşmesinin sona ermesine karşın tarafların kira ilişkisine devam etmesi durumunda TBK m.327/2 göndermesi ile bu hususta açıkça bir anlaşma yok ise belirli süresi kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir²¹⁶. Lâkin bu dönüşüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için geçerli olmayıp kanun koyucu kiracılar lehine özel düzenlemeye yer vermiştir. TBK 347. maddesindeki düzenlemeye göre, belirli süreli olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira süresinin bitim tarihinden en az 15 gün önce bildirimde bulunulmaz ise kira sözleşmesi 1 yıl uzatılmış sayılmaktadır²¹⁷. Yani sürenin bitmesine rağmen taraflarca kira ilişkisi sürdürülür ise kira süresi konut ve çatılı işyerlerinde belirsiz süreliye dönüşmeyecek ve 1 yıl süre ile yani belirli süreli olarak uzamış olacaktır²¹⁸. Bu durumda asıl kira sözleşmesinin süresinin uzama yılı olan 1 yıldan daha uzun ve kısa olmasının önemi bulunmamaktadır²¹⁹. Tüm kira süreleri için 1 yıl uzayacaktır. Ancak konut ve çatılı işyeri hükümlerinin altı ay ve altı aydan daha kısa süreli sözleşmelerde uygulama alanı olmayacağı da unutulmamalıdır (TBK m.339).

²¹¹ Göcüm, *a.g.e.*, s.224.

²¹² Kapancı, *a.g.m.*, s. 814.

²¹³ Acar, *a.g.e.*, s. 102.

²¹⁴ Kapancı, *a.g.m.*, s. 814.

²¹⁵ Yokuş, *a.g.e.*, s.19.

²¹⁶ Yokuş, *a.g.e.*, s.19.; Göcüm, *a.g.e.*, s.224.

²¹⁷ Gümüş, *a.g.e.*, s.199.; Aral vd., *a.g.e.*, s.331.; Yokuş, *a.g.e.*, s.16.

²¹⁸ YENİOCAK, Umut. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Baskı, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2023, s.125; Yavuz, *a.g.e.*, s.867. Özyakışır, *a.g.e.*, s.202.; İnceoğlu, 2.*Cilt*, s.182.; Ural Çınar, *a.g.e.*, s.46.

²¹⁹ İncesu Sadırlı, Hazal. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Ankara: Seçkin, 2022, s.47; İnceoğlu, 2.*Cilt*, s.310.

3.2. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Belirli süreli kira sözleşmesi dışında kalan sözleşmeler, belirsiz süreli kira sözleşmeleridir²²⁰. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin belirsiz süreli olarak düzenlenmesi de mümkündür. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde tarihin başlangıcı belirli olmakla birlikte, taraflarca kira süresi belirlenmemiştir.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirtilen iki şarttan birinin bulunmaması durumunda o sözleşme belirsiz sürelidir. Zira süre kavramı, kira sözleşmelerinde kurucu, zorunlu bir unsur değildir. Doktrine²²¹ göre; kira sözleşmesinde sürenin düzenlenmemiş ya da belirli mi belirli olmayan süreli mi olduğu anlaşılamıyor ise belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğuna karine teşkil etmektedir. Kanaatimizce de Kanunun 300/2. maddesinde yer alan “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*” düzenlemesi ile belirli süreli kira sözleşmesi dışında kalan kira sözleşmeleri belirsiz olarak tanımlanması bu karineye işaret etmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı taraf genel fesih sürelerine uyararak söz konusu sözleşmeyi feshedebilirken kiraya veren taraf ise haklı bir neden yok ise sadece on yıllık sürenin dolmasına dayanarak sözleşmeyi feshedebilmektedir (TBK m.347).

4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDAN TBK M.344 ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

4.1. TBK 344 MADDESİNİN ÖZELLİKLERİ

4.1.1. Nispi Emredici Hüküm Olması

Hukuk kuralları yasaklayıcı, yaptırım uygulayacağı ve emredici niteliktedir. Emredici hükümler, toplumda hiçbir ayırım gözetmeksizin toplumun tüm kesimi tarafından uyulması zorunlu olan ve sözleşmenin taraflarının iradesi ile değiştirilmesi mümkün olmayan hükümlerdir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde zayıf konumda olduğu kabul edilen kiracı tarafın korunması için lehine birçok düzenleme bulunmaktadır. Bunun doğal bir sonucu olarak da kiracının korunması bakımından emredici hükümler ortaya çıkmıştır. Nispi emredici hükümler ise aksi kiracı lehine kararlaştırılabilen hukuk kuralları olarak tanımlanabilir. Bu tarz hükümlerle çatışma olan

²²⁰ Aral vd., *a.g.e.*, s.331.

²²¹ Zevkliler vd., *a.g.e.*, s.206; Ural Çınar, *a.g.e.*, s.45.

durumlarda aleyhine olan değişikleri kiracı kabul etse bile kesin hükümsüz olduğu varsayılmalıdır²²². Ancak nispi emredici olduğundan kiracı lehine değişikler yapılabilme imkanı vardır²²³.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine yönelik olarak emredici nitelikte bulunan hükümlerden bazıları da TBK m.343, m.344 ve m.345 düzenlemeleridir. TBK'nın 344. maddesinde “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir*” şeklinde düzenleme bulunmaktadır. Taraflar ilk kira bedelini belirlemede serbesttirler ancak kanun koyucu uzayan dönem için artış oranına ilişkin sınır koymuştur. Taraflarca belirlenen oran, bir önceki kira yılında TÜFE'nin oniki aylık ortalamasına göre belirlenen değişim oranını geçiyorsa geçen kısım emredici hüküm karşısında geçersiz olacaktır. Ancak taraflarca belirlenen oran, bir önceki kira yılında TÜFE'nin oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının altında kalıyorsa ya da aynı ise bu oran geçerli olacaktır. Kısacası kiracı lehine olan oran esas alınacaktır.

4.1.2. Kural Olarak Uzayan Dönemi Kapsaması

İlk kira bedelini taraflar serbestçe belirleme imkanına sahip olup Türk Hukukunda buna ilişkin bir sınırlama getirilmemiştir. Kira sözleşmesinin feshi ve tahliye hususlarında bu hak kiracıya verilmiş olup kiraya verenin bu hakkı kullanabilmesi için kanunda sayılı haklı sebebin (zorunlu tadilat, sözleşmeye aykırılık, ihtiyaç vs) varlığı ispatlaması gerekmektedir. TBK m.347 bu durumun istisnası olsa da kiraya veren bu hakkını kullanabilmesi için kira süresi + 10 yıl + 1 yıl uzamadan önceki dönemden en az 3 ay önce bildirimde bulunarak feshedebilecektir. Bu husus belirli süreli kira sözleşmeleri için geçerli olup belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise başlangıç tarihinden 10 yıl geçtikten sonra fesih sürelerine sözleşmeyi feshedebilecektir. Kısacası haklı neden olmaksızın fesihlerde kiracıya sözleşmenin bitiminden en az 15 gün evvel bildirim ile fesih hakkı tanırken kiraya veren/malik için bu kadar uzun süre öngörmesi menfaatler dengesini bozmaktadır.

Bu bilgiler ışığında kira sözleşmesinin devamının kiracının tek taraflı iradesine dayandığını söylemek yanlış olmayacaktır. Durum bu haldeyken kira sözleşmesinin aynı

²²² Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.88.; Yavuz vd, a.g.e, s.324.

²²³ Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.88.

kira bedeli ile devam etmesi bunun yanında paradaki değer azalışı, enflasyon vs de eklenince hiç hakkaniyetli bir durum olmayacak idi. Bu sebeple ile uzayan dönemlere ilişkin kira bedelinin belirlenmesinin kurala bağlayan TBK'nın 344. maddesinin düzenlenmesi yerinde olmuştur.

Doktrinde bir kısım görüş²²⁴, kira sözleşmelerinin uzamasını düzenleyen TBK m.347 maddesinin belirli süreli kira sözleşmelerini kapsadığından 344. maddenin belirli olmayan sürelerle ilişkin kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmayacağını savunmaktadır. Kanaatimizce uzunca seneler devam edecek bir belirsiz süreli kira sözleşmesinde kira bedelinin aynı kalması yukarıda izah edilen nedenler ve kira bedelinin rayicinin altında kalmamasını öngören işbu maddenin düzenlenme amacına uygun olmayacaktır.

4.1.3. Zaman Bakımından Uygulanması

Kural olarak hukuk kurallarında derhal uygulanma ilkesi geçerlidir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun uygulanması, yürürlüğü vs gibi konularda bilgi sahibi olmak için 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'dan yararlanmak gerekmektedir.

6101 sayılı Kanun'un 1/1. maddesine göre 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihten önceki hukuki işlem ve eylemler hangi kanun döneminde meydana gelmiş ise o kanunun uygulanacağı düzenlenmekle yeni kanunun geçmişe etkili uygulanmayacağı belirtilmiş, maddenin 2. fıkrasında ise istisnai durumlar belirtilmiştir. Bu istisnai durumlar; temerrüt, sona erme ve tasfiyedir. Sayılan istisnai durumlar için TBK derhal uygulanacaktır. Misal, 818 sayılı BK döneminde düzenlenen bir kira sözleşmesinin sona ermesinde 6098 sayılı TBK'nın hükümleri dikkate alınmaktadır.

6101 sayılı Kanun'un 2.maddesi gereğince 6098 sayılı TBK'nın kamu düzeni ve genel ahlâka ilişkin düzenlemeleri, hukuki işlem ve eylemlerin hangi kanun döneminde meydana geldiği önemli olmaksızın uygulanmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedeline ilişkin düzenlemeler kiraya veren tarafa göre daha zayıf konumda olduğu kabul edilen kiracıyı korumak maksadıyla getirildiğinden kamu düzenindendir ve 6101

²²⁴ Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.91.; Yavuz vd, a.g.e, s.338.

sayılı Kanun'un 2.maddesi gereğince hangi kanun döneminde sözleşmenin yapıldığına bakılmaksızın TBK'nın kira bedeline ilişkin olan 344. maddesi derhal uygulanacaktır²²⁵.

4.2. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

4.2.1. İlk Kira Bedelinin Belirlenmesi

Sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca, taraflar başlangıç kira bedelini serbestçe belirleyebilir²²⁶. Türk hukukunda tarafların ilk kira bedelini belirlemesinde gabine ve irade sakatlığına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydı ile sınırlayıcı bir düzenleme yer almamaktadır. İsviçre²²⁷ ve Alman²²⁸ hukukunda ise Türk Hukukunun aksine bazı kira sözleşmelerinde sınırlayıcı düzenlenmeler bulunmaktadır²²⁹.

Ülkemizde enflasyonist durum, iç ve dış göçler, salgın hastalıklar ve doğal afetler karşısındaki fahiş fiyat artışları karşısında kiracılar ile fiyatlar arasındaki dengesizlik karşısında ve sermayesini buna yatıran ev sahipleri mağduriyetler yaşamaktadır. Basında bu mağduriyetin giderilmesi için öncelikli olarak büyük şehirlerde ilçe veya mahalle çaplı olarak tavan fiyat uygulaması olacağına dair birtakım söylentiler çıkmış ancak buna ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Barınma hakkı vatandaşın temel ihtiyaçlarından. Mevcut ekonomik durum, banka kredilerine getirilen sınırlamalar, yabancılara konut satışı ve fahiş fiyat artışları karşısında vatandaş, bu ihtiyacını karşılamak için satın almaktan ziyade kiralama yoluna gitmektedir. Kanaatimizce fahiş fiyat artışları bir nebze önlenmesi ve getirilen %25 sınır ile de kira bedelleri arasında açılan uçurumun önüne geçilmesi için deprem riski, bina yaşı, bulunduğu muhit gibi temel değerlendirmeler dikkate alınarak mahalle bazlı tavan fiyat uygulamaları getirilebilir. Hatta bu durum yargının iş yükünü de büyük ölçüde azaltabilecektir.

4.2.2. Beş Yıldan Önceki Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

Yenilenen dönemdeki kira bedelinin belirlenmesi için dava açılması zorunlu olmayıp kira sözleşmesinin taraflarınca da belirlenebilir²³⁰. Taraflar kira sözleşmesini yaparken bedeli belirleme konusunda serbest iseler de bu bedelin artırımı karşısında serbest değildir²³¹. TBK'nın 344. madde ile sözleşmenin taraflarınca belirlenmiş olan

²²⁵ Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.94-95.

²²⁶ Sıratış, a.g.e, s.32.; Sarı Fidan, a.g.m.; s.349.

²²⁷ Bkz: Art. 270 OR.

²²⁸ Bkz: 556d-556g BGB.

²²⁹ Özyakışır, a.g.e., s.193-194.

²³⁰ Özyakışır, a.g.e., s.205.

²³¹ Göcüm, a.g.e., s.329.

artış şartına ilişkin tüketici fiyat endeksi (TÜFE) sınırlaması getirilmiştir. Anılı madde ile yenilenen kira döneminde artışa ilişkin sınırlama getirilmiştir²³².

TBK'nın 344. maddesi ile sınırlama getirilmesinin maksadı barınma ve işyeri ihtiyacını karşılamaya çalışan, ihtiyacı karşısında kiraya verene göre pazarlık yapma ihtimali daha düşük olan kiracıyı korumaktır²³³. İlk yıl sonrasındaki dört uzama yılı endeks dönemi olarak adlandırılmaktadır²³⁴. Kanun koyucu tüketici fiyat endeksini sınır olarak belirlenmiştir. Bu endeks, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından her ay yayınlanır. Tarafların tüketici fiyat endeksi haricinde bir endekste belirleyebilirler²³⁵. Eğer taraflarca belirlenen artış oranı, kanunla belirlenen bu oranın altında kalıyorsa ise belirlenen oran geçerli olacaktır²³⁶. Eğer taraflarca belirlenen artış oranı kanun tarafından tavan sınır olarak belirlenen TÜFE'yi aşıyor ise sadece aşan oran geçersiz olacak ve artış sınırı yasal orana çekilerek sözleşme ayakta tutulmaktadır²³⁷. Taraflar aşan bu oran konusunda karşılıklı olarak rıza gösterse de hatta TÜFE'yi aşan orana göre kira bedeli ödenmişse de bir kısım yazarlara göre aşan kısmın kiracı tarafından sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca isteyebilecektir²³⁸.

Madde metnindeki tüketici fiyat endeksi (TÜFE) düzenlemesi öncesinde üretici fiyat endeksi (ÜFE) olarak düzenlenmiştir. Ancak ekonomik göstergelerde büyük değişim ve Türk parasının kıymetinin korunmasına ilişkin uygulamalar neticesinde kanun metninde 'üretici fiyat endeksindeki artış' ifadesi 17/01/2019 tarihi itibarıyla 'tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim' olarak değiştirilmiştir²³⁹.

Tarafların kira bedeline ilişkin belirlemiş oldukları artış oranı belirlenen kira süresi için geçerli olduğu gibi, TBK'nın 347. maddesi uyarınca feshedilmemesi durumunda sözleşmenin aynı koşullar ile uzayacağı belirtildiğinden belirlenen artış oranı da bu uzayan birer yıllık süreler boyunca da geçerliliğini koruyacaktır. Belirlenen bu oran tarafların başka oranda anlaşma yapması, hâkimin TBK m.138 uyarınca uyarılma ile farklı bir oran belirlemesi ile değişebilecektir. Yukarıda TÜFE sınırına ilişkin izah edilen açıklamalar uzayan dönemler için geçerli olup TBK m.345/3 uyarınca hakim tarafından

²³² Özyakışır, *a.g.e.*, s.196.

²³³ Polat, *a.g.e.*, s.1158.; Göcüm, *a.g.e.*, s.329.

²³⁴ Polat, *a.g.e.*, s.1160.

²³⁵ Özyakışır, *a.g.e.*, s.213.; Gökçe, Erdoğan. "Kira Hukukunda Özel Kurallar", *İBD*, C.80 S:1, 2006, s.139.

²³⁶ Polat, *a.g.e.*, s.1158.; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.255.

²³⁷ Çağlayan, *a.g.e.*, s. 717.; Özyakışır, *a.g.e.*, s.200-201.

²³⁸ Yeniocak, *a.g.e.*, s.43; İnceoğlu, *2.Cilt*, s.129.

²³⁹ RG: 18.01.2019 T. ve 30659 S.

Sarı Fidan, *a.g.m.*; s.362.

tespit edilecek kira bedeline kadar uygulanabilir²⁴⁰. Ancak bu bilgiler kanunda net bir ifade ile belirtildiğinden bir yıldan uzun konut ve çatılı işyeri kiralari için geçerli olacaktır²⁴¹.

Eğer ki tarafların kararlaştırılan artış oranının sadece düzenlenen kira süresini kapsadığı açıkça belli ise, bu durumda artış oranı uzayan dönemleri kapsamayacaktır. Ancak taraflarca artış bulunmaması durumunda TBK m.344/2 uyarınca hâkim tarafından belirlenmesi istenebilecektir²⁴². Bu fıkra uyarınca *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir”* düzenlemesi ile kanun koyucu tarafından hâkime sınırlı bir takdir hakkı²⁴³ tanınmıştır²⁴⁴. Hâkim kiralananın durumunu nazara alarak *“tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını”* artış için yüksek kalıyorsa hakkaniyet gereği daha az bir artış oranına hükmedebilir²⁴⁵.

Sözleşmede artış hükmü olmasına ve yasal sınırı aşmaması rağmen artış yapılmadan kira bedelinin ödenmesi veya eksik artış ile ödenmesi durumunda ödenmeyen veya eksik ödenen oran sonraki yıla/yıllara eklenemeyecektir²⁴⁶. Ancak Yargıtay’a göre eksik artışlara göre kira farkı alacağı talep edilebilecektir²⁴⁷.

4.2.3. 7409 Sayılı ve 7456 Sayılı Kanun ile Eklenen Geçici Maddeler

Ülkemizdeki enflasyonist ortam, yabancıların konut satın alımı, iç ve dış göçler, yabancı para karşısında Türk Lirasının değer kaybetmesi, dünyada yaşanan savaşlar ve salgın hastalıklar gibi durumlar neticesinde konut ihtiyacının yetersiz kalması ve fahiş fiyat artışları karşısında da müdahale edilme ihtiyacı doğmuştur. Bunların sonucunda da barınma ihtiyacı karşısında mağdur olan kiracılar lehine sınırlayıcı bir müdahale etme ihtiyacı hasıl olmuştur.

Türkiye Büyük Millet Meclisi’nin 08/06/2022 tarihindeki genel kurulundaki verilen önerge ile 7409 sayılı kanunun 4. maddesi ile TBK’ya geçici 1. madde eklenmiştir. Bu geçici madde *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği*

²⁴⁰ Özyakışır, a.g.e., s.201.

²⁴¹ Günay, E., a.g.e., s.53.

²⁴² Ruhi, a.g.e., s.455.

²⁴³ Hakime tanınan bu hak, hükümde takdir yetkisidir. Detaylı bilgi için bkz: Dural vd., a.g.e., s.73.

²⁴⁴ Zevkliler vd, a.g.e, s..258.

²⁴⁵ Günay, E., a.g.e., s.53.; Ruhi, a.g.e., s.455. ; Gümüş, a.g.e., s.213.

²⁴⁶ Yeniocak, a.g.e., s.44.

²⁴⁷ Bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 13.04.2017 tarih 2017/1943 Esas 2017/5241 Karar tarihli ilamı.

tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır” şeklinde düzenlenmiştir.

Söz konusu Kanun 11/06/2022 tarihinde yayımlanmakla aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. 6098 sayılı TBK’ya eklenen bu geçici madde sadece konut kiralalarına ilişkin getirilmiş olup işyeri kiralalarını kapsamamaktadır²⁴⁸. Kısacası TBK’ya eklenen bu geçici madde ile endeks dönemi yürürlük tarihi 11/06/2022 ile kanunda belirlenen 01.07.2023 tarihli arasına gelen konut kiralalarında kira bedelinin artış sınırı %25 olarak belirlenmiştir²⁴⁹. Eğer taraflarca belirlenen artış oranı, geçici madde ile eklenen %25 oranın üstünde ise oran %25 e çekilip belirlenen dönemler için bu oran uygulanacaktır. *Polat*’a göre²⁵⁰, aşan kısım batıl (geçersiz) sayılıp fazla yapılan ödeme var ise istirdat davası ile geri alınmalıdır. Zaten taraflarca belirlenen oran geçici madde ile getirilen %25’in altında ise bu hükmün uygulanabilirliği olmayacak ve taraflarca belirlenen oran geçerli olacaktır.

İlgili madde sadece konut kiralaları kapsamakta olup mecliste 08/06/2022 tarihinde kabul edilmişse de 11/06/2022 tarihinde yürürlüğe girdiğinden 08/06/2022 ile 11/06/2022 arasındaki ve daha önceki tarihte kira dönemi yenilenen konut kiralalarını kapsamamaktadır²⁵¹.

Tablo 4. 7409 sayılı Kanun ile 6098 sayılı TBK’ya Eklenen Geçici Madde 1. Uygulaması

Tarih	Anlaşılan Oran	Uygulanacak Oran
11.06.2022 ile 01/07/2023 tarihleri arasında kira dönemi yenilenen konut kiralaları	Anlaşılan Oran $\geq$ 0,25	0,25
	Anlaşılan Oran $<$ 0,25	Anlaşılan Oran

²⁴⁸ Polat, a.g.e., s.1159.

²⁴⁹ Günay, E., a.g.e., s.54.

²⁵⁰ Polat, a.g.e., s.1159.

²⁵¹ Gümüş, a.g.e., s.221.

Yukarıda değinilen enflasyonist ve fahiş kira artışlarının devam etmesi ile özünde zayıf durumda olan kiracıyı koruma ilkesinden hareket ile %25 artış sınırının uzatılması düşüncesi hasıl olmuştur. Bunun neticesinde de %25 oranında artış sınırlamasına ilişkin 7456 sayılı kanun 14/7/2023 tarihinde kabul edilmiş ve 15/7/2023 tarihinde de resmi gazetede yayımlanmıştır. İlgili kanunun 23. maddesi ile %25 sınırlanmasına devam edilerek TBK'ya geçici 2. madde eklenmiştir. Bu madde de yayımlandığı tarih olan 15/7/2023 ile yürürlüğe girmiştir. Sınırlamayı düzenleyen geçici 2. madde “*Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır*” şeklinde düzenlenmiştir. Anılı düzenleme dar kapsamlı olsa da belirsiz süreli kira sözleşmeleri içinde uygulanır²⁵². Bu düzenleme gereğince %25 sınırlaması endeks dönemlerine ilişkin olup, hak ve nesafet dönemini kapsamamaktadır.

İzah edilen geçici 2. madde yürürlük tarihinden önce olan 2/07/2023 tarihi ile 1/07/2024 tarihleri arasında geçerli olacak şekilde 6098 sayılı TBK'ya eklenmiştir. Bu Kanun ile de işyerlerine ilişkin bir sınırlama getirilmemiş olup, sadece konut kiralalarını kapsamaya devam etmektedir²⁵³. İşyerleri kira sözleşmelerine ilişkin bir değişiklik yapılmadığından 6098 sayılı kanunun 344. maddesinde belirtilen TÜFE artış oranı sınırlaması işyerleri için geçerli olmaya devam edecektir. Kiralanan yer hem işyeri hem de konut nitelikli olarak karma bir sözleşme ise bu maddenin uygulama alanı bulup bulamayacağı gündeme gelebilir. *Gümüş*'e göre²⁵⁴, geçici maddenin amacı dikkate alınarak karma sözleşmenin işyeri olarak kullanımı daha baskın olsa bile uygulanma alanı bulanacaktır.

²⁵² *Gümüş, a.g.e., s.225.*

²⁵³ *Yavuz, a.g.e., s.722.; Gümüş, a.g.e., s.221.*

²⁵⁴ *Gümüş, a.g.e., s.221.*

Tablo 5. 7456 sayılı Kanun ile 6098 sayılı TBK'ya Eklenen Geçici Madde 2. Uygulaması

Tarih	Anlaşılan Oran	Uygulanacak Oran
02.07.2023 ile 01/07/2024 tarihleri arasında kira dönemi yenilenen konut kiralari	Anlaşılan Oran $\geq 0,25$	0,25
	Anlaşılan Oran $< 0,25$	Anlaşılan Oran

Geçici maddeler ile getirilen %25 sınır TBK 344/3. maddesi uyarınca görülen kira tespit davalarını kapsamamaktadır. Bu sınırlama 344/2. maddesine dayanarak açılan kira tespit davalarını kapsamaktadır. Geçici madde 3. fıkrayı kapsamıyorsa da dolaylı olarak davalara etkisi olacaktır. Çünkü %25 sınırı sebebiyle dava konusu emsaller düşük kalacağından hâkim, bu durumu hakkaniyet indirimi yaparken nazara almalıdır²⁵⁵.

Barınma hakkı, insani sosyal bir haktır. Ancak TBK'ya getirilen geçici maddelerin sadece konut kiralalarını kapsaması bakımından eleştirilebilir. Zira fahiş kira artışları karşısında geliri giderini karşılamayan birçok esnaf kepenk kapatmak durumunda kalmıştır. Kanaatimizce işyerleri için de %25'lik oran olmasa da farklı bir artış sınırı getirilebilirdi.

Geçici maddelere getirilen başka bir eleştiri de anayasaya aykırılığı tartışmalarıdır²⁵⁶. Kira artışlarına ilişkin sınırlama içeren kanun maddelerine ilişkin Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvurularda Anayasaya aykırı olduğu gerekçesi ile verilen iptal kararları bulunmaktadır²⁵⁷.

Söz konusu kararlardan ilki çalışmanın 2. bölümünün “1.2. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve Yargı Kararları” başlıklı kısımda detaylıca bahsedildiği üzere, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kira bedelinin dondurulmasına ilişkin 2. ve 3. maddelerinin mülkiyet hakkının özüne aykırı olduğundan bahis ile Anayasa Mahkemesi'nin 26/03/1963 tarihli, 1963/3 Esas 1963/67 Karar sayılı ilamı²⁵⁸ iptal edilmesidir.

Söz konusu kararlara başka bir örnek ise, 4531 sayılı kanun ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a eklenen ve 18/2/2000 tarihinde yürürlüğe giren

²⁵⁵ Yeniocak, *a.g.e.*, s.55.

²⁵⁶ Demir, Hande Seher. “Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi”, *AÜHFD*, C.73 S:1, 2024, s.620 vd.

²⁵⁷ Sarı Fidan, *a.g.m.*; s.369 vd.

²⁵⁸ <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1963/67> (E.T.: 18.05.2024)

geçici 7. maddedir. Söz konusu madde “Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında ise yıllık %10 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” şeklindedir.

Geçici 7. maddenin birinci fıkrasının ilk cümlesinde geçen "...2001 yılında ise yıllık % 10..." şeklindeki ibarenin iptali için Anayasa Mahkemesine başvuru yapılmıştır. Anayasa Mahkemesi tarafından yapılan inceleme ile “4531 sayılı Yasa'nın gerekçesinde de belirtildiği gibi, ekonomi kurallarına göre hak ve adalete uygun, makûl bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden kira paralarındaki artışın diğer fiyatlar üzerindeki olumsuz etkileri gözetilerek taşınmaz mal kira bedellerinin kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlandırılmasının Anayasa ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır. Ancak, 4531 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihte öngörülen fiyat artışlarına koşut olarak kiralarda 2001 yılı için kabul edilen %10 oranındaki artış, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kalmıştır. Böylece, kira bedellerine getirilen sınırlama, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makûl, kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurmuştur. Bu durumda, itiraz konusu ibare ile mülkiyet hakkının özüne dokunacak biçimde yapılan ölçüsüz sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı ileri sürülemez”²⁵⁹ gerekçesi ile Anayasa'nın 2., 5., 13. ve 35. maddelerine aykırı olduğundan bahisle ilgili maddenin "...2001 yılında ise yıllık % 10..." kısmı Anayasa Mahkemesinin 19/07/2001 tarih 303/333 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Yukarıda belirtilen iptal kararlarında hareketle %25'lik sınırın enflasyon karşısında makul bir oran olup olmadığı, kiracı ile ev sahipleri arasında menfaatler dengesinin bozulup bozulmadığı ve %25 sınırı öngören düzenlemenin mülkiyet hakkını zedeleyip zedelediği tartışmalıdır²⁶⁰.

²⁵⁹ <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2001-333-nrm.pdf> (E.T.: 18.05.2024)

²⁶⁰ Demir, a.g.m., s.654 vd.; Sarı Fidan, a.g.m.; s.372,375.; Yeniocak, a.g.e., s.57.; Anayasa Mahkemesinin 19/07/2001 tarih 303/333 sayılı kararı ile iptal edilen 6570 sayılı GKHK'nın geçici 7. Maddesi ilişkin benzer nitelikteki eleştirilere yönelik bkz: Kılıçoğlu, Ahmet Mithat. “Kira Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi”, *TBB Dergisi*, S.2, 2000, s.401 vd.

Kanaatimizce kira bedeli artışına getirilen bu sınırlama ile zayıf konumda olduğu düşünülen kiracıyı korumayı amaçlamışsa da yüksek enflasyon, kira dönemlerindeki farklılıklar dolayısıyla bir kısım konut kiralara uygulanması emsal konutlar arasında kira farklarının artması gibi hususlar ev sahipleri açısından hakkaniyetli olmayan bir durum yaratmış ve kiracı ile kiraya veren arasındaki menfaat dengesinden uzaklaşarak olağan durumdan sapmalar olmuştur.

4.2.4. Beş Yıldan Sonraki Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

TBK yürürlüğe girmeden yani 2012 yılı öncesi Yargıtay içtihatları ile kira sözleşmesinde düzenlenen süre bittikten sonra, üç uzama dönemi olan endeks dönemi de TEFE'ye göre belirlenip bittikten sonraki uzama yılı emsal kira bedelleri de dikkate alınarak hak ve nesafet dönemi kira bedeli belirlenmekte idi²⁶¹. 6098 sayılı TBK da ise yerleşik Yargıtay içtihatlarından farklı olarak 344/3. maddesinde *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir”* şeklinde düzenlenmek ile bu süre kira başlangıcından itibaren beş yıl olarak kabul edilmiştir²⁶². Doktrinde²⁶³ beş yıl hesabında kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin baz alınması yönünde görüş birliği vardır²⁶⁴. Hak ve nesafet dönemi de ‘ilk yıl + dört uzama yılı’ sonrası olan dönemdir. Somutlaştırmak gerekirse 01/02/2018 başlangıç tarihli bir yıllık mesken kira sözleşmesinde; 01/02/2018 ile 01/02/2019 tarihleri arası ilk yıl olup taraflarca kararlaştırılan kira bedeli geçerli olmakta, 01/02/2019 ile 01/02/2020 tarihleri arası endeks dönemi, 01/02/2020 ile 01/02/2021 tarihleri arası endeks dönemi, 01/02/2021 ile 01/02/2022 tarihleri arası endeks dönemi, 01/02/2022 ile 01/02/2023 tarihleri arası endeks dönemi, 01/02/2023 ile 01/02/2024 tarihleri arası ise hak ve nesafet dönemi olacaktır.

Kira tespit davası diye asıl kastedilen dava hak ve nesafet dönemini olarak tabir edilen ve TBK'nın 344/3. maddesinde düzenlenen davadır. Kanun koyucu TBK m. 344/3 düzenlemesi ile TBK m.344/1' deki kira artışına yönelik emredici TÜFE sınırlamasını,

²⁶¹ Yeniocak, a.g.e., s.87.

²⁶² Özyakışır, a.g.e., s.210-211.

²⁶³ Öncü, Özge. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl.77, S:2, 2012, s.330; İnceoğlu, 2.Cilt, s.140 vd.

²⁶⁴ Özyakışır, a.g.e., s.64.

değişen ekonomik koşulları dikkate alarak kiraya veren taraf lehine yumuşatmayı amaçlamıştır²⁶⁵. Bu maddeye dayanan davalar, uygulamada en sık açılan kira tespit davasıdır.

TBK'nın 344/3. maddesindeki düzenlemeden hareketle hâkim kira bedelini tespit ederken bir takım kriterleri dikkate almaktadır. Bu kriterler; 12 aylık ortalamalara göre tûfe, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet indirimidir. Hâkim, TBK m.344/3'e göre açılmış davada, sayılan kriterleri nazara alarak kira bedeline müdahale de bulunabileceği gibi müdahale de bulunmaya da bilir.

Doktrindeki bir görüşe göre²⁶⁶, TBK'nın 344/3. maddesi uyarınca kira bedelinin tespiti davası yalnızca belirli süreli konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmelerinde uygulanabileceği, belirsiz süreli konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulamayacaktır. Lâkin doktrinde karşı yöndeki görüş, maddenin gayesine daha uygun düşmektedir²⁶⁷.

Kira parasının tespiti davasında dikkate alınacak kriterler aşağıda başlıklar halinde incelenmiştir.

4.2.4.1. On İki Aylık Ortalamalara Göre Tûfe

TBK m.344/2 uyarınca açılan kira bedelinin tespiti davasında TÛFE hâkim için tavan sınır ise de TBK m.344/3 uyarınca açılan kira bedelinin tespiti davasında bu durum söz konusu değildir²⁶⁸.

Hak ve nesafete göre kira bedeli belirlenir iken; en son ödenen aylık kira bedeline endeks oranında yapılacak artırıma göre belirlenen kira bedelinden daha az olmayacaktır²⁶⁹. Hâkim kira bedelini tespit ederken sadece TÛFE ile bağlı olmayacaktır.

4.2.4.2. Kiralanan Konut veya İşyerinin Durumu

Kira bedeli tespit edilirken dikkate alınacak kriterlerden biri de konut ya da işyerinin durumudur. Bu kriterden kasıt, kiralananın özellikleridir²⁷⁰. Kiralananın ulaşım

²⁶⁵ Yeniocak, *a.g.e.*, s.210-211.

²⁶⁶ Kırmızı, *a.g.e.*, s.377.; Yavuz vd., *a.g.e.*, s.338.

²⁶⁷ Yeniocak, *a.g.e.*, s.127; Aydoğdu vd., *a.g.e.*, s.600.; İncoğlu, 2. *Cilt*, s.159-160.; Öncü, *a.g.m.*, s.311 Görmez, Mustafa. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019, s.70; Öztürk Kılıç, Gizem. "Kira Tespit Davası ve Esasları", *TBB Dergisi*, S:129, 2017, s.247.

²⁶⁸ Yavuz, *a.g.e.*, s.776.

²⁶⁹ Bu yöndeki kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/09/2022 tarih 2022/5205 Esas 2022/6879 Karar sayılı ilamı., Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 17.01.2019 tarih 2018/4248 Esas 2019/273 Karar sayılı ilamı., Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 18/02/2016 tarih 2015/5071 Esas 2016/1114 Karar sayılı ilamı.

²⁷⁰ Yavuz, *a.g.e.*, s.782.

durumu, arşı- pazara yakınlığı, okullara yakınlığı, bulunduğı cephe, yaşı, malzemesi vs kira bedelini etkileyecek özelliklerdendir.

4.2.4.3. Emsal Kira Bedelleri

Emsal kelimesi ile ifade edilmek istenen husus kiralananın aynısı ya da benzerleridir²⁷¹. Kira bedelinin tespiti davasında, bedeli en uygun şekilde tespit etmek için emsal kira bedellerinin araştırılmasını ihtiyaç duyulmaktadır. Uygulamada emsallere ilişkin olarak taraflar sahibinden.com, hepsiemlak.com, emlakjet.com gibi sitelerden örnek olarak ilanlar sunmaktadırlar. İlanlarda belirtilen bedel üzerinden pazarlık payı olmaktadır. Hangi bedel üzerinde anlaştıklarının belirlenebilmesi için kira sözleşmesi sunulması daha sağlıklı olacaktır.

Uygulamada tarafların kişisel verilerin korunması²⁷², vergi beyannameleri gibi durumlardan ötürü kira sözleşmelerini temin etmekte zorlanabilmektedirler. Sulh Hukuk Mahkemesince emsal kira sözleşmelerinin celbi için kira sözleşmelerinin bulunacağı doğalgaz, su ve elektrik gibi idarelere mzekkereler yazılmaktadır. Eğer kiralanan site içerisinde ise müzekkere site yönetimine vs yazılmaktadır.

Emsal kira bedelleri taraflarca sunulmuş veyahut Sulh Hukuk Mahkemesince celbedilmiş olsa da kira sözleşmelerinde genellikle bina yaşı, kaç oda salon olduğı vs yeterli detaylar yer almamaktadır. Bu celbedilen kira sözleşmelerinin emsal olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda bilirkişı heyeti ile birlikte keşif icra edilerek emsal kira sözleşmelerindeki kiralananlarının durumunun da gözlemlenmesi gerekmektedir. Kira bedelinin tespiti davasında bilirkişı raporu alınması gerekli olup hâkimin emsallere ilişkin rapor olmadan tespit kararı vermesi mümkün değıldir²⁷³. Uygulamada bilirkişı heyeti farklılık gösterse de inşaat mühendisi, gayrimenkul uzman, fen veyahut kira alanında uzman bilirkişiden seçilmektedir. Kanaatimizce kiralananın ve emsallerin konumunun doğıru tespit edilebilmesi için fen/harita mühendisi bilirkişinin seçilmesi daha yerinde olacaktır.

Bilirkişı heyeti hazırlamış oldukları raporda, hangi emsallerin gerçek manada emsal teşkil edip etmediğı, emsallerin davaya konu kiralanan konut/işyerinden üstün veya

²⁷¹ Aydemir, *a.g.e.*, s.270

²⁷² Kiracının verilerinin korunması hakkında detaylı bilgi için bkz: Akkışla, Hasibe Sena. ‘Kiracının Verilerinin Korunması’, *MÜHF-HAD*, C.29 S:2, 2023, s.1545 vd.

²⁷³ Tandoğan, *a.g.e.*, s.30.

eksik yönlerini belirterek tartışılmalıdır. Ancak bu şekilde hazırlanmış rapor denetime elverişli olup hükme esas alınabilecektir.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında hükme esas alınabilecek kira bedelinin tespiti için aranacak ve araştırılacak hususlar şu şekilde ifade edilmiştir: “...18/11/1964 gün ve 2/4 sayılı YİBK. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca kira parasının tespitine karar verilirken öncelikle tarafların tüm delilleri, varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hâkimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir”²⁷⁴.

Yeniocak'a göre, TBK m. 344/3'deki kira bedelinin tespiti davasında emsal kira bedeli tespit edilirken yalnızca yeni dönemine ilişkin güncel bedellerinden ziyade son 3 yıllık kira bedellerinin dikkate alınması fahiş kira artışlarının frenlenmesi bakımından daha uygun bir metottur²⁷⁵.

4.2.4.4. Hakkaniyet

Hakkaniyet, hâkim tarafından soyut nitelikli hukuk kurallarının somut olaya uygulanırken meydana çıkan durumların adil bir şekilde giderilmesidir²⁷⁶.

Çalışmada 6570 sayılı GKHK'nun 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi'nin iptali ile oluşan boşluğun Yargıtay içtihatlarıyla doldurulduğu, kira bedeline ilişkin hükümlerde de 6098 sayılı TBK'da hazırlanırken Yargıtay içtihatlarından yararlanıldığı belirtilmiş idi. Yargıtay içtihatları ile kira bedeli dönemleri endeks ile hak ve nesafet dönemi olmak üzere iki döneme ayrılmıştır. Bu uygulamanın devamı olarak da kanun koyucu TBK'nın 344/3 maddesinde 'hakkaniyet' ibaresine yer vermiştir.

²⁷⁴ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/09/2022 tarihli 2022/5205 Esas 2022/6879 Karar sayılı ilamı., Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/09/2021 tarihli 2021/5455 Esas 2021/8864 Karar sayılı ilamı., Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 26/06/2019 tarihli 2017/9200 Esas 2019/5824 Karar sayılı ilamı., Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 15/05/2019 tarihli 2017/7875 Esas 2019/4582 Karar sayılı ilamı., Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 15/05/2019 tarihli 2017/7880 Esas 2019/4579 Karar sayılı ilamı.

²⁷⁵ Yeniocak, a.g.e., s.79, 109.

²⁷⁶ Kavak, a.g.e., s.14.

TBK öncesi dönemde ‘hak ve nesafet dönemi’, TBK’ da ‘hakkaniyet’ kelimesi ile eski kiracı indirimi kastedilmektedir. Yargıtay içtihatları ile eski kiracılara ilişkin bilirkişi raporu ile talep tarihi itibarıyla kiralananın serbest koşullarda boş olarak yeniden kiralınması ihtimalinde tespit edilen kira bedeli üzerinden %5 - %20 arasında indirim uygulanması süreklilik kazanmıştır²⁷⁷. Bazı kararlarda da %10-%20 arasında indirim yapılması şeklinde görüş belirtilmiştir²⁷⁸.

4.2.5. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Belirlenmesine İlişkin Sınırlamalar

Ülkemizin para birimi Türk Lirası (TL) ’dır. Türk Lirası dışındaki paralar yabancı para birimi olarak tanımlanır. TBK’nın 99. maddesi uyarınca kira bedellerinin TL cinsinden yapılabileceği gibi yabancı para cinsinden kararlaştırılması da mümkündür²⁷⁹. Örneğin; Kayseri bölgesinde döviz cinsinden kiralama yapılması yaygındır. Kira bedeli yabancı para olarak belirlenmiş ise ödemesi aynen ya da ödeme günündeki kur üzerinde TL olarak yapılabilir.

Yabancı para birimiyle kira bedelinin tespitine ilişkin olarak TBK’nın 344/4. maddesinde düzenleme bulunmaktadır. Bu düzenleme “*Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz*”²⁸⁰. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138

²⁷⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 22/09/2021 tarihli 2021/5455 Esas 2021/8864 Karar sayılı ilamında; “...mahkemece, taşınmazın galip vasfının çatılı iş yeri olduğu tespit edildiği takdirde, yeniden bilirkişi görüşüne başvurulması ve belirlenecek kira bedelinden davalının eski kiracı olduğu gözetilerek %5 - %20 oranında hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapması gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir” şeklinde belirtilmiştir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 23/06/2020 tarihli 2020/2519 Esas 2020/3313 Karar sayılı ilamında; “...Mahkemece, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek brüt 17.187,5 TL/yıl kira bedeli esas alınarak bu bedelden %5 - %20 oranında hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapıldıktan sonra kira bedelinin brüt olarak tespiti gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.” şeklinde belirtilmiştir.

Benzer kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 26/06/2019 tarihli 2017/10410 Esas 2019/5821 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 12/06/2019 tarihli 2017/8810 Esas 2019/5344 Karar sayılı ilamı.

²⁷⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 24.01.2018 tarihli 2017/4414 Esas 2018/659 Karar sayılı ilamında; “...Mahkemece bilirkişinin tespit ettiği brüt 3.750,00-TL üzerinden davalının eski kiracı olduğu gözetilerek %10-20 oranında hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapıldıktan sonra çelişkiden uzak hükme esas alınan bilirkişi raporu doğrultusunda hakkaniyete uygun olacak şekilde ve brüt olarak kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir” şeklinde belirtilmiştir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 06.12.2017 tarihli 2017/3682 Esas 2017/17115 Karar sayılı ilamında; “Bu durumda Mahkemece öncelikle bilirkişi kurulundan hüküm kurmaya yeterli ve denetime elverişli bir şekilde ek rapor alınarak, taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği brüt kira bedeli belirlenmeli, daha sonra Mahkemece bu bedelden davalının eski kiracı olduğu gözetilerek %10-20 oranında hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapıldıktan sonra kira bedelinin brüt olarak tespiti gerekirken, yetersiz bilirkişi raporuna göre yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir” şeklinde belirtilmiştir.

²⁷⁹ Sırataş, a.g.e., s.25.; Ural Çınar, a.g.e., s.51.

²⁸⁰ Ruhi, a.g.e., s.457.; Yavuz, a.g.e., s.772.; Kırmızı, a.g.e., s.376.

inci maddesi hükmü saklıdır”²⁸¹ şeklindedir. Beş yıl geçtikten sonra ise taraflar anlaşamaz ise hâkimden kira bedelinin belirlenmesi istenebilir²⁸².

Kira bedelinin Türk Lirası olarak düzenlenmesi durumunda her dönem artış yapılmasını engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak TBK’nın 344/3. maddesindeki düzenleme ile kanun koyucu tarafından kira bedeli eğer yabancı para olarak kararlaştırılmış ise 5 yıl süresince artış yapılması yasaklanmıştır. Artış yapılması kiracı aleyhine olacaktır. Eğer taraflar yabancı para biriminde indirim yapılması kararlaştırmışsa ise bu durumda değişiklik kiracı lehine olacağından bu anlaşmanın geçerli olacağı kabul edilmelidir²⁸³.

Kanunun lafzından 5 yıllık yasağın kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi şeklinde olsa da yabancı paraya endeksli olarak belirlenmesi durumunda da ilgili madde uygulama alanı bulacaktır²⁸⁴.

TBK’nın 344/4. maddesinin son cümlesinden anlaşıldığı üzere 5 yıl geçtikten sonra TBK’nın 344/3. maddesi uyarınca kira bedelinin tespiti istenebilecektir. Bu durumda hâkim kira bedelini belirlerken 12 aylık ortalamalara göre TÜFE, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri, hakkaniyet kriterlerine ek olarak yabancı para birimindeki dalgalanmaları da nazara alması gerekecektir.

85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair kararın²⁸⁵ 4. maddesi g bendi ile *“Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz”* düzenlemesi getirilmiştir. Bu düzenlemeye göre tarafları ülkemizde yerleşik bulunan gerçek veya tüzel kişilerin bazı istisnalar dışında ülkemizde konut ve işyeri kiralalarının döviz ile belirlenmesi yasaklanmıştır²⁸⁶. Bu kararın nedeni, döviz kurundaki dalgalanmalardan kiracı tarafın zarar görmesine engel olmaktır²⁸⁷. Aynı Cumhurbaşkanlığı

²⁸¹ Göcüm, *a.g.e.*, s.333.

²⁸² Ruhi, *a.g.e.*, s.457.; Kırmızı, *a.g.e.*, s.376.; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.259.

²⁸³ Yeniocak, *a.g.e.*, s.58; Öncü, *a.g.m.*, s.335 dn:143.; İnceoğlu, 2.*Cilt*, s.151.; Çevik Öktem, Seda. “Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, *DEÜHFD*, C.24 S:1, 2022, s.63.

²⁸⁴ Benzer görüşler için bkz: Yeniocak, *a.g.e.*, s.58; İnceoğlu, 2.*Cilt*, s.151.; Öncü, *a.g.m.*, s.336-337.

²⁸⁵ RG: 12.09.2018 T.ve 30534 S.

²⁸⁶ Sırataş, *a.g.e.*, s.25.; Sarı Fidan, *a.g.m.*; s.362-363.; Özyakışır, *a.g.e.*, s.36.

²⁸⁷ Polat, *a.g.e.*, s.1165.

kararında yukarıda belirtilen maddenin yürürlüğe girdiği 13 Eylül 2018 tarihinden önce düzenlenen kira sözleşmelerinin ise taraflarca 30 gün içinde kira bedellerini Türk Lirasına çevirmesi gerektiği belirtilmiştir²⁸⁸. Taraflarca yeniden belirlenememesi durumunda ise söz konusu bedel 02/01/2018 tarihindeki Merkez Bankası efektif satış kuru dikkate alınarak bulunan TL karşılığı bu tarihten bedellerin yeniden belirleneceği tarihe kadar TÜFE aylık oranlarında artış yapılarak belirlenmektedir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 16/11/2021 tarihli 2021/1139 Esas 2021/11528 Karar sayılı ilamında; "...taraflar arasında 01/02/2014 tarihinde akdedilen, dava tarihi itibariyle ifası devam etmekte olan kira sözleşmesinin "Özel Şartlar" başlıklı kısmının 1 inci maddesindeki; ilk beş yıl bitiminde kira bedelinin yıllık net 120.000 \$ karşılığı TL yıllık olarak ödenecektir" şeklinde dövizde endeksli olarak belirlenen bu kira bedelinin Türk Lirasına göre yeniden belirlenmesinde zorunluluk olmakla sözleşme taraflarınca bu konuda mutabakata varılarak yeniden belirleme yapılmadığından ilk derece mahkemesince yukarıda belirtilen ilgili mevzuat hükümleri uyarınca değerlendirme yapıp gerekirse alanında uzman bilirkişi raporu alınmak suretiyle sözleşmede dövizde endeksli olarak belirlenen kira bedelinin 01/02/2019 tarihinden geçerli olmak üzere Türk parası cinsinden yeniden belirlenmesi suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeyle davanın reddine hükmedilmesi usul ve kanuna aykırı olduğu" gerekçesi ile istinaf mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

4.2.6. Kira Bedelinin Para Dışında Edim Olarak Belirlenmesi

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde düzenlenen kira tanımında ücret ifadesine yer verilmiş idi. TDK'ya²⁸⁹ göre ücret; "iş gücünün karşılığı olan para veya mal, ecir; kiralanan veya satın alınan bir şey için ödenen para" anlamına gelmektedir. Kısacası günlük hayatta ücret sözcüğü parayı anımsatmaktadır. Ancak 6098 sayılı TBK'nın 299. maddesinde kira sözleşmesi tanımında 'ücret' yerine 'kira bedeli' ibaresi tercih edilmiştir²⁹⁰.

Kanaatimizce kanun koyucunun 'ücret' ibaresi yerine 'kira bedeli'ni tercih etmesi yerinde bir düzenleme olmuştur. Nitekim kira bedeli sadece para olmak belirlenmemektedir. Para gibi tedavül edilen eşya da kira bedeli olarak taraflarca belirlenebilir²⁹¹. Mesela tarafların, altın gibi misli eşya şeklinde de anlaşmaları

²⁸⁸ Sırataş, a.g.e, s.25.; Polat, a.g.e., s.1165.

²⁸⁹ <https://sozluk.gov.tr/?ara=%C3%BCcret> (Erişim Tarihi: 21/05/2024)

²⁹⁰ Acar, a.g.e., s. 89.; Ural Çınar, a.g.e., s.49.

²⁹¹ Özyakışır, a.g.e., s.321.

mümkündür²⁹². Hatta taraflar misal hizmet, kiralananın onarımı gibi başka bir edim olarak da anlaşılabilirler²⁹³. Uygulamada kira bedeli genellikle para olarak belirlenmektedir.

4.3. İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ TACİR ve TÜZEL KİŞİ OLMASI HALİNDE KANUN HÜKÜMLERİNİN ERTELENMESİ

Kira hukuku ile ilgili 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile hukukta mühim yenilikler ve değişiklikler gelmiş olup bunlara yönelik olarak uygulama açısından kamuoyundan yoğun baskı olmuştur²⁹⁴. Bunun akabinde geçiş sürecine ilişkin bazı maddeler bakımından ertelemeye gidilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kabul edildiği tarih olan 11/01/2011'den sonra ve yürürlüğe girdiği tarihi olan 01/07/2012'den önce 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun²⁹⁵ 31/3/2011 tarihinde kabul edilmiştir. Ertelemeye ilişkin ilk yasal çalışma olan bu kanunun geçici 2. maddesi ile; *“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 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur”* şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir²⁹⁶. Daha açık bir ifade ile işyeri kira sözleşmesinde kiracı sıfatıyla bulunan kişinin Türk Ticaret Kanunu (TTK)²⁹⁷ açısından tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu tüzel kişileri için bu düzenleme getirilmiştir. Bu düzenleme ile işyeri kiralarda önceki cümlede belirtilen kişiler bakımından 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ilgili kanunun 322., 324., 330., 339., 341., 342., 343., 345., 346. ve 353. maddelerinin 5 yıl uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte tek tek belirtilen maddelerin uygulanması, işyeri kiralari bakımından yukarıda belirtilen kişileri kiracı olarak bulunması durumunda yürürlük tarihinden itibaren 5 yıl ertelenmiştir.

²⁹² Yokuş, *a.g.e.*, s.7.; Gümüş, *a.g.e.*, s.196.; Acar, s. 89.; Aydın, Güleser, *a.g.e.*, s.32.; Ural Çınar, *a.g.e.*, s.49.; Aydın, Gülşah Sinem., *a.g.e.*, s. 13.; Tandoğan, *a.g.e.*, s.14.

²⁹³ Aral vd., *a.g.e.*, s.321.

²⁹⁴ Acar, *a.g.e.*, s. 23.

²⁹⁵ R.G: 14.04.2011 T. ve 27905 S.

²⁹⁶ Acar, *a.g.e.*, s. 34.

²⁹⁷ R.G: 14.02.2011 T. ve 27846 S.

Yukarıda izah edilen 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesi ile getirilen düzenleme 4/7/2022 tarihinde kabul edilen 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un²⁹⁸ 53. maddesi ile; “*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır*” şeklinde değiştirilmiştir. 6353 sayılı kanun ile yapılan son düzenlemeye göre 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ilgili kanunun 323., 325., 331., 340., 342., 343., 344., 346. ve 354. maddelerinin 8 yıl süre ile uygulanmayacağı, kısacası anılı maddelerin uygulanma tarihi 8 yıl ertelenmiştir. Yani 5 yıl olan erteleme 8 yıla çıkarılmıştır. Son değişiklik ile yapılan 8 yıllık ertelemeye 01/07/2020 tarihine tekabül etmektedir²⁹⁹. Fakat, 18.01.2019 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 7161 Sayılı Kanunun 59. maddesi ile 6217 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesine; “*Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır*” düzenlenmesi eklenmiştir. Bu eklenen hüküm bütün kira sözleşmeleri içerdiğinden 01/07/2020 tarihine kadar olan 8 yıllık erteleme kira bedelinin tespiti bakımından 01/01/2019 tarihine çekilmiştir.

Ertelenen hükümlerin uygulanabilmesi için 2 koşul bir arada bulunmalıdır. İlki kira sözleşmesine konu kiralanan işyeri olması gerektiğidir. İkinci koşul ise kiracı tarafın TTK bakımından tacir sayılan kişi ya da tacir olmasa bile özel hukuk veya kamu tüzel kişisi olması gerekmektedir. Bu kişi koşulun bir arada bulunması gerekmektedir. Kısacası işyeri kira sözleşmesinin kiracısı tacir sayılan kişi, tacir, özel hukuk veya kamu tüzel kişisi değil ise hüküm ertelenmeyecek TBK'nın belirtilen maddeleri uygulanacaktır. İşyeri kira

²⁹⁸ R.G: 12.07.2012 T. ve 28351 S.

²⁹⁹ Sarı Fidan, *a.g.m.*; s.352.; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.215.

sözleşmesinde birden fazla kiracı var ise kiracılardan birinin dahi sayılan kişilerden olması durumunda ertelenme hükümleri uygulanacaktır³⁰⁰.

Ertelemeye ilişkin maddenin lafzından da anlaşıldığı üzere kanun koyucu, işyeri kiralarda TTK açısından tacir sayılan kişi/ler veya sayılmasa bile özel hukuk ve kamu tüzel kişi/lerinin kiracı sıfatıyla bulunduğu durumlarda ‘sözleşme serbestisi’ sınırları içerisinde, anılı maddelerdeki uyuşmazlıklarda hangi hükümlerinin uygulanacağını tarafların düzenleyecekleri kira sözleşmesindeki iradelerine bırakılmıştır³⁰¹. Eğer kira sözleşmesinde bu hususta bir düzenleme yok ise mülga BK’nın maddeleri uygulanacaktır³⁰². BK’da hüküm bulunmaması durumunda bir düzenleme belirtilmemiştir. Ancak artışa ilişkin hükümler BK’da değil GKHK’da özel düzenlemelere yer verilmiş idi. Bu düzenlemelerinde Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarihli kararı ile iptal edildiği ve oluşan kanun boşluğunun da Yargıtay içtihatlarıyla doldurulduğuna çalışmanın ‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Tespiti Kavramının Tarihsel Gelişimi’ başlığı altında değinilmiştir. Doktrinde ertelemeye ilişkin hükümde 818 sayılı BK ile ifade edilmek istenenin Yargıtay kararlarının olduğu kabul edilmiştir³⁰³.

Kira Hukukumuzda her ne kadar “kiracının korunması ilkesi” benimsenmişse de bu erteleme ile bu ilkedan uzaklaşarak işyeri kiralarda kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu durumda bu sınırlı süre için kiraya verenin korunmasına öncelik tanındığını söylenebilir³⁰⁴. Kiraya verene üstünlük tanınmasına yönelik kanun koyucunun bu tavrı kiracının korunması ilkesine ters düştüğü ve istikrarlı bir hukuk yönetiminde sapma olduğu için eleştirilmiştir³⁰⁵.

Ertelenen hükümlerde işyeri için çatılı (örtülü) olma gibi bir ayırım yapılmadığından tüm işyeri kiralaları bakımından ilgili maddeler uygulama alanı bulmuştur³⁰⁶. Konut kiralaları açısından ertelenen hükümler uygulanamayacaktır³⁰⁷. Ertelenen bu hükümler, erteleme süresinin bitmesi ile kendiliğinden yürürlüğe girmiştir.

³⁰⁰ Türkmen, Ahmet. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, S:1, 2015, s.346-347.; İnceoğlu, 2. Cilt, s.575-576.

³⁰¹ Gümüş, a.g.e., s.191.; Kaya, Merve. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi*, (Yüksek Lisans Tezi), Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2020, s.4

³⁰² Ruhi, a.g.e., s.455.; Gümüş, a.g.e., s.209.; Kapancı, a.g.m., s.825.

³⁰³ Kapancı, a.g.m., s. 825.

³⁰⁴ Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.96.

³⁰⁵ Gökyayla, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)*, s.1234.

³⁰⁶ Gümüş, a.g.e., s.191.

³⁰⁷ Özyakışır, a.g.e., s.33; Türkmen, a.g.m., s. 347.; Acar, a.g.e., s. 34.

Yargı kararları ışığında kira bedelinin tespiti davalarında hâkimin izlemesi gereken yol şu şekildedir. Öncelikle davaya konu kira sözleşmesinin erteleme kapsamına girip girmediğini tespit etmelidir. Erteleme kapsamında ise ilgili işyeri kira sözleşmesinde uyuşmazlık konusuna ile ilgili hüküm olup olmadığı tespit edilmelidir. Kira sözleşmesinde hüküm var ise o uygulanacak, eğer hüküm yok ise 818 sayılı BK uygulanacaktır.

Ertelenen hükümlere ilişkin olarak Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 18.09.2023 tarihli 2023/718 Esas 2023/2250 Karar sayılı ilamında; "... 1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 344 üncü maddesinin üçüncü fıkrası; "Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından 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." hükmünü içermektedir. 2. 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 2 nci maddesinin ilk cümlesinde; "Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz." hükmüne yer verilmiştir. 3. Bu nedenlerle, uyuşmazlığa 6098 sayılı Kanun uygulanması mümkün olmadığından, anılan Kanun'un yürürlüğü öncesi dönemde Yargıtayın yerleşik içtihatlarına göre ancak sözleşme süresi dolduktan sonraki üç yıllık uzama süresi sonrasında kira bedelinin Mahkemece hak ve nesafete göre tespiti mümkün olup, sözleşme süresi ve buna ek olarak üç yıllık uzama dönemi dolmadan hak ve nesafete göre kira tespiti yapılamaz. Bu durumda sözleşmedeki artış esasları gözetilerek kira tespiti yapılır. Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirilmesi ile yukarıda yer verilen hukuk kurallarına, temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere, davalı kiracı tacir olduğundan somut olaya 6098 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması mümkün olmamasına, taraflar arasındaki 25.07.2011 tarihli ve 12 yıl süreli kira sözleşmesi hükmüne uygun şekilde artış oranı hesaplanarak hüküm kurulmasının doğru bulunmasına, tespiti talep edilen dönem bakımından emsaller dikkate alınarak rayiç kira bedeli talep edilmesinin mümkün

olmadığının anlaşılmasına göre, davacılar vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar verilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir.

Ertelenen hükümlere ilişkin olarak İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi’nin 11/04/2023 tarihli 2020/1960 Esas 2023/603 Karar sayılı ilamında; “*Somut olayda; Taraflar arasında 1.6.2013 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli yazılı kira sözleşmesi mevcuttur. Kira sözleşmesinin 4.1. Maddesinde, kira bedeli ciro esasına dayalı olarak belirlenip, 4.2 maddesinde aylık net kira bedelinin 1.500,00 TL belirlenip, 6. Maddesinde ise kira artışlarının oranı (ÜFE + TÜFE/2) belirlenmiştir. Davacı taraf 1.6.2018 tarihinde başlayacak dönem için kira bedelinin tespitini talep etmiştir. Kira süresi 10 yıl olup henüz sözleşme süresi dolmadan kira tespiti talep edilmiştir. Kiracı tacir olup, TBK’nun 344. Maddesi 8 yıl süre ile uygulanamayacağından talebin sözleşmede belirtilen artış şartına (ÜFE + TÜFE/2) göre değerlendirilmesi gerekirken yazılı şekilde hak ve nesafet ilkelerine göre kira bedelinin tespitine karar verilmiş olması doğru değildir. (İzmir BAM 2020/1274 Esas 2023/24 Karar)” şeklinde belirtilmiştir³⁰⁸.*

Ertelenen hükümlere ilişkin olarak Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 21/03/2019 tarihli 2017/6354 Esas 2019/2415 Karar sayılı ilamında; “*...Olayımıza gelince; Taraflar arasında düzenlenen 01.10.2009 başlangıç tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı tarafça, 01.10.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin hak ve nesafet ilkelerine göre tespiti talep edilmiştir. Ancak, dosya içeriğinden*

³⁰⁸ Benzer yönde Ankara Bölge Adliye Mahkemesinin 37. Hukuk Dairesi’nin 26/12/2022 tarihli 2021/609 Esas 2022/2753 Karar sayılı “*Somut olayda; davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 17.05.2013 başlangıç tarihli 10 yıl süreli aylık 11.675TL bedelli düğün salonu niteliğindeki kira sözleşmesi hususunda taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar 11. maddesinde, kira parasına kira süresi içerisindeki her yıl ÜFE oranında artış yapılacağı kararlaştırılmıştır. Dosya kapsamından ve dosya içerisindeki kira sözleşmesinden kiracının tacir olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Mahkemece öncelikle davalı kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak tacir olduğunun tespiti halinde TBK 344. maddesi 04.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6353 sayılı kanunla 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl ertelendiğinden, 6353 sayılı kanunla değişik TBK geçici 2. maddesine göre kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanması, tacir olmaması halinde ise TBK’nun 344. maddesi gereğince beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyet göre belirlenmesi gerektiği gözetilerek, tespiti istenen 17.05.2020 tarihteki emsal kira bedelleri dikkate alınarak kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekir. Ayrıca; Mahkemece, asıl ve karşı davanın reddine karar verilmiş ise de; kira bedelinin miktarına ilişkin olarak bir uyuşmazlık bulunup mahkemeye müracaat edildiğine ve kira bedelinin dava yoluyla tespiti istenildiğine göre; davalı taraf artırılması istenilen veya karar verilebilecek miktarı ödese bile dava red edilmeyip kira tespit kararı verilmelidir” şeklinde belirtilmiştir.*

İzmir Bölge Adliye Mahkemesinin 6. Hukuk Dairesi’nin 5.2.2019 tarihli 2018/1907 Esas 2019/197 Karar sayılı ilamında; “*Dosya kapsamından davalının tacir olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Kiracının tacir olması halinde TBK’nun 344.maddesi ertelenmiş olduğundan kira sözleşmesi ve mülga Borçlar Kanunu hükümlerine göre kira tesbiti yapılması gerekir. Buna göre, ard arda yenilenen 3 kira yılı dolduğundan dava konusu dönem hak ve nesafet dönemidir. Kiracının tacir olmaması halinde TBK’nun 344.maddesinde yazılı kira başlangıcından itibaren 5 kira yılı dolmadığından hak ve nesafete göre kira tesbiti yapılamaz. Yine bu durumda, kira sözleşmesinde artış hükmü bulunmadığından TBK’nun 344.maddesine göre ÜFE oranında artış yapılması gerekir. Mahkemece kiracının sıfatı açıklığa kavuşturulmadan kira tesbitine karar verilmesi doğru görülmemiştir. Dayanak kanun hükümleri ile yerleşik yargısal içtihatlar da belirtilen unsurların yönetimine uygun olarak araştırılması halinde ancak taraf delillerinin toplanıp değerlendirilerek karar verilmiş sayılacağına kabulü gerekir” şeklinde belirtilmiştir.*

kiracının Türk Ticaret Kanunu kapsamında tacir olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Bu durumda mahkemece T.T.K.nun 14, 17, 1463. maddeleri, 5362 Sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununun 3. maddesi çerçevesinde davalı kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak, davalının tacir olduğunun anlaşılması halinde TBK'nun 344. maddesi, 6217 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesi gereğince 8 yıl süreyle uygulanamayacağından kira bedelinin sözleşmede belirtilen artış oranına göre belirlenmesi gerektiği, davalının tacir olmadığına anlaşılması durumunda ise sözleşmedeki 5 yıllık sürenin dolduğu gözetilerek TBK'nun 344. maddesi gereğince hak ve nesafete göre kira bedelinin tespitinin yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiği nazara alınmaksızın eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir. 2-) Davalının tacir olmadığına anlaşılması halinde, hak ve nesafete göre yapılan tespitte yönelik temyiz itirazlarının incelenmesinde; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca hakim bu sınırlamayı yaparken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişiler kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, res'en de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir” şeklinde belirtilmiştir³⁰⁹.

Ertelenen hükümlere ilişkin olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 16.03.2015 tarihli 2015/2386 Esas 2015/2508 Karar sayılı ilamında; “...Olayımıza gelince; Eskişehir

³⁰⁹ Benzer yönde Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 06/06/2016 tarihli 2015/11357 Esas 2016/4430 Karar sayılı ilamında; “TBK'nun 344. maddesi tacirler hakkında 8 yıl süreyle uygulanmayacağından, sözleşmedeki artış şartı kiracının tacir olması halinde geçerli olup, kiracının tacir olmaması halinde sözleşmedeki kira bedelinde artış TBK 344. maddesi dikkate alınarak yapılmalı, bu konuda bilirkişiden rapor alınmalıdır. Tüm bu nedenlerle davalı kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak sonucuna göre sözleşmedeki artış şartının değerlendirilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir” şeklinde belirtilmiştir.

Benzer karar için bkz: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 23.10.2018 tarihli 2017/5177 Esas 2018/10427 Karar sayılı ilamı.

2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2008/850 esas sayılı dosyası ile kira tespiti davası açıldığı, mahkemenin 2009/640 karar sayılı ilamı ile 01/04/2009 tarihinden itibaren kiralanan taşınmazın kira bedelinin hak ve nesafet esaslarına göre aylık brüt 1.357,75 TL olarak tespitine karar verilmiş olup, tespiti istenilen dönem, mahkemece hak ve nesafete göre kira bedelinin tespit edilmesinden itibaren ki 4. dönem olup, hak ve nesafet dönemi başlamamıştır. Ne var ki kiralanan yer iş yeri olup davalının tacir olup olmadığı dosya kapsamından anlaşılamamaktadır. Kiracının tacir olması durumunda TBK'nun 344. maddesi 8 yıl süre ile uygulanmayacağından Yargıtay içtihatlarıyla belirlenen ilke gereğince son tespit kararından itibaren 1+3 yıllık dönem geçmiş olduğundan kira bedeli hak ve nesafet esaslarına göre belirlenebilir. Ancak davalı kiracının tacir olmaması halinde son tespit kararından itibaren TBK'nun 344. maddesinde belirtilen 5 yıllık dönem geçmediğinden 01.04.2013 tarihinden itibaren olan dönemin endeks dönemi olduğu kabul edilerek, DİE'nin 12 aylık ÜFE endeksine göre kira tespiti yapılması gerekir. Bu durumda davalı kiracının tacir olup olmadığının araştırılması tacir olması halinde hak ve nesafet esaslarına göre kira bedelinin tespit edilmesi, tacir olmadığının anlaşılması halinde ise endeks uygulamak suretiyle kira bedelinin tespiti gerekeceğinden hükmün bozulması gerekmiştir” şeklinde belirtilmiştir.

8 yıl süre ile ertelenen hükümlerin arasında dava açma süresi ve kararın etkisi başlıklı 345. madde bulunmamaktadır. Buradan hareketle 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesi ile 345. madde derhal uygulanabilecektir³¹⁰. Uyarlama ilişkin 138. maddede ertelenen hükümler arasında sayılmadığından bu madde de derhal uygulanma alanı bulmuştur.

³¹⁰ Özkale, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, s.99.; Türkmen, a.g.m., s.359.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA DAVALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ İÇİN DAVA AÇMA SÜRESİ VE GENEL SORUNLAR

1. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ İÇİN DAVA AÇMA SÜRESİ

1.1. GENEL OLARAK

Yargıtay'ın 21/11/1966 tarihli 1966/19 Esas 1966/10 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında³¹¹ uzayan kira dönemine ilişkin kira bedelinin tespiti davasının her zaman açılabilceğı belirtilmiş idi. Bu görüş 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda aynen kabul edilmiş ve TBK 345/1 “*Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu bilgiler ışığında kira bedelinin belirlenmesi davasının açılması bir süreye bağlanmamış olup her zaman açılabilir³¹².

Kira tespit davası her zaman açılabilir ise de kira bedelinin yeni dönemin başından itibaren tespit edilebilmesi için dava açma sürelerinde birkaç ihtimal bulunmaktadır³¹³.

1.2. YENİ KİRA DÖNEMİ BAŞLAMADAN EN AZ 30 GÜN EVVEL DAVA AÇILMASI

TBK m.345/2 uyarınca dava açma için ilk ihtimal yeni kira dönemi başlamadan en az 30 gün evvel dava açılmasıdır. Bu süreye dayanılarak açılan davada, tarafların kira sözleşmesinde düzenledikleri maddeler saklı kalmak kaydı ile ihtarname şartı bulunmamaktadır³¹⁴. Dava açılmasına ilişkin 1. ihtimal olan 30 günlük süreye ilişkin Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 2024/121 Esas 2024/414 Karar sayılı ilamında; “*Anılan madde hükmüne davanın yeni dönemim başlangıcından en geç 30 gün önce davanın açılması şartı ön görülmüş olup, dava dilekçesinin tebliğı şartı aranmamıştır*”³¹⁵. Davacı kiraya veren tarafından kira parasının artışı ile ilgili olarak davalı kiracıya ihtar gönderilmemiştir. Ancak, dava 12/09/2022 tarihinde yeni dönem başlangıcı olan 15/10/2022'den 30 gün önce açılmış olduğundan, davacı tarafından da 15/10/2022 dönemi kira parasının tespiti talep edildiğinden, açılan dava süresindedir. Bu nedenlerle davacı vekilinin istinafkanun yolu başvurusunun kabulüne, yerel mahkeme

³¹¹ RG: 19.12.1966 T. ve 12490 S.

³¹² Ruhi, *a.g.e.*, s.457.; Göcüm, *a.g.e.*, s.335.; Günay, *a.g.e.*, s. 1037.

³¹³ Günay, E., *a.g.e.*, s.147.; Ruhi, *a.g.e.*, s.457-458.; Gümüş, *a.g.e.*, s.226-227.

³¹⁴ Çağlayan, *a.g.e.*, s. 720.

³¹⁵ Kırmızı, *a.g.e.*, s.399.

kararının kaldırılarak yeniden hüküm kurulmak üzere ilk derece mahkemesine gönderilmesine dair aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur” şeklinde belirtilmiştir.

TBK’nın 345. maddesi belirsiz süreli sözleşmeler bakımından özel bir düzenleme bulunmamakla birlikte madde lafzından belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin esas alındığı anlaşılmaktadır³¹⁶. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması durumunda 30 günlük sürenin nasıl uygulanabileceğine ilişkin kanun boşluğu ortaya çıkmaktadır³¹⁷. Yargıtay’ın 19/03/2019 tarihli kararı³¹⁸ incelendiğinde belirli ve belirsiz süreleri ayırma girmeden belirsiz süreli kira sözleşmesini belirli süreli kabul ederek dava açma süresini hesaplamıştır. Yargıtay’ın bu uygulaması eleştirilebilir³¹⁹.

1.3. YAZILI BİLDİRİMDE BULUNULMASI DURUMUNDA DAVA AÇMA SÜRESİ

Kira bedelinin tespiti davalarında dava açmak için 2. ihtimal de TBK’nın 345/2. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme; *“Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılabileceğine ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar”* şeklindedir. Bu düzenlemeye göre yeni dönemin başlanmasından minimum 30 gün evvel yazılı bildirim yapılmış ise yeni dönemin sonuna kadar dava açılabilir³²⁰. Eğer dava açılmaz ise çekilen ihtar geçerliliğini yitirmektedir³²¹.

³¹⁶ Yeniocak, a.g.e., s.125-126; Özen, Burak. “Kira Bedelini Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C.II, MÜHF-HAD, C.22, S:3, s.2060-2062; İncoğlu, 2.Cilt, s.159.

³¹⁷ Yeniocak, a.g.e., s.126; İncoğlu a.g.e., s.159-160.

³¹⁸ Yargıtay 3. Hukuk Daire’sinin 19/03/2019 tarihli 2017/615 Esas 2019/2272 Karar sayılı ilamında; *“Somut olayda; davacılar, davalı ile önceki malik arasında yapılan sözlü kira sözleşmesine dayanmış ve sözleşmenin başlangıç tarihinin Haziran ayının 20. günü olduğunu belirtmiş davalı sözleşmenin başlangıç tarihine itiraz etmemiştir. Her ne kadar Mahkemece, kira sözleşmesinin süresiz olduğu ve TBK 328 ve 329. maddeleri gereğince kira bedelinin 6 aylık dönemler itibarıyla tespitinin talep edilebileceği gerekçesi ile kira bedelinin 20.06.2015 tarihinden itibaren tespitine karar verilmiş ise de; 6098 sayılı TBK’nun 344 ve 345. maddelerine göre; kira bedellerinin yıllık olarak belirleneceğinin düzenlenmiş olması karşısında olayda uygulama olanağı bulunmayan 6098 Sayılı TBK’nun 328 ve 329. maddeleri esas alınarak 20.06.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi doğru değildir. Ayrıca Antalya 10. Noterliği’nin 21.01.2014 tarih, 02304 yevmiye numaralı ve 24.01.2014 tebliğ tarihli ihtarnamesi ile yenilenen döneminin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte kiraya verenler tarafından kira bedelinin artırılabileceğine ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuştur. Bu durumda, Mahkemece yukarıda belirtilen ilkeler doğrultusunda kira bedelinin 20.06.2014 tarihinden itibaren brüt olarak tespit edilmesi gerekirken, yazılı şekilde ve net mi brüt mü olduğu belirtilmeden 20.06.2015 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmesi de doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir”* şeklinde belirtilmiştir.

Bam kararlarında da belirsiz kira sözleşmesi belirli gibi kabul edilerek yargılama yapılmıştır. Örnek için bkz: İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi’nin 03/04/2023 tarihli 2020/1810 Esas 2023/551 Karar sayılı ilamı.

³¹⁹ Yeniocak, a.g.e., s.126.

³²⁰ Çağlayan, a.g.e., s. 720.; Yavuz, a.g.e., s.721.

³²¹ Çağlayan, a.g.e., s. 720.

TBK'nın 12/2. maddesi de dikkate alınarak TBK'nın 345/2. maddesindeki konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde dava açılmasına ilişkin öngörülen yazılı şekilde bildirim kuralı geçerlilik şeklidir. Aksi halde bu düzenleme uygulama alanı bulamayacaktır.

Doktrinde “yazılı bildirimde bulunulmuş olması” ifadesinden anlaşılması gerekenin ne olduğu hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bir kısım görüşe göre³²² belirtilen süre içerisinde kiracıya tebliğ edilmesi anlamına geldiği, bir kısım görüş³²³ ise tebliğ edilmesi değil tebliğe çıkarılmasını yeterli olduğu kanaatindedir.

Kanaatimizce yazılı bildirim şartı bakımından kiracı tarafa tebliğ aranmalıdır. Çünkü kira bedelinin tespiti davasının da esasen 30 gün süre aranması ve TBK'nın 347. maddesindeki kiracıya 15 günlük süre verilmesinin mantığı kiracıya ortalama 15 günlük bir düşünme süresi tanınmasıdır³²⁴. Kiracının yeni kira bedelini kabul etmemesi durumunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırma hakkı tanınmıştır. Kiracı tarafında bu hakkını kullanabilmesi için haberdar olması yani kiraya veren tarafından bildirimin tebliğ edilmiş olması gerekmektedir. Sonuçta tebliğe çıkarılmış olsa da tebellüğ süresi öngörülememekte ve ayrıca usulsüz tebliğ olması ihtimali de bulunmaktadır. PTT'nin taşeron işçi çalıştırması ile de son dönemde tebligatlarda hukuka aykırı uygulamalar ve usuli aksaklıklar yaşanmaktadır. Kiracının haberdar olmaması durumunda TBK'nın 347. maddesi uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kendiliğinden bir yıl daha uzayacaktır. Kiracı bir yıl beklemek zorunda olmasa bile TBK'nın 325. maddesi uyarınca makul süre kira ödemek durumunda kalacağı gibi yeni kira döneminde itibaren tespit edilen fark kira bedelini de ödemek durumunda kalacaktır. Böyle bir durum da, Kanunun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile ilgili temel ilkelerinden olan kiracının korunması ilkesine uygun düşmeyecektir. Bununla birlikte her ne kadar metne müdahale edilmiş ise de kanun tasarısında da “tebliğ edilmiş olması koşuluyla uyularak” diye belirtilmiş idi³²⁵.

Bu hususta ise yargı kararları incelendiğinde İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 26.2.2024 tarihli 2024/589 Esas 2024/425 Karar sayılı ilamında;

³²² Aynı görüş için bkz: Yeniocak, *a.g.e.*, s.122; Gümüş, *a.g.e.*, s.227.; Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.261-262.; İnceoğlu, 2. *Cilt*, s.156.; Öncü, *a.g.m.*, s. 341-342.

³²³ Yeniocak, *a.g.e.*, s.122, dn:293' den naklen “...Ancak aksi görüşe göre bu ifade, tebliğ edilme değil, tebliğe çıkarma anlamına gelmektedir. YAVUZ/ACAR/ÖZEN,718”

³²⁴ Kapancı, *a.g.m.*, s. 817.

³²⁵ <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf> (E.T.: 13/04/2024)

“...yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önceden tebliğ edilecek şekilde, yeni dönemde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulmuş olması halinde...” şeklinde belirtildiği, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi’nin 24/01/2024 tarihli 2023/807 Esas 2024/125 Karar sayılı ilamında; “...yeni kira dönemi başlangıcından en az 30 gün önce kiracıya, kira bedelinin arttırılacağına dair yazılı bildirim (ihtarname) tebliğ edilmişse” şeklinde belirtildiği, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi’nin 26/10/2020 tarihli 2019/1524 Esas 2020/820 Karar sayılı ilamında; “...davanın 27/11/2018 tarihinde açılmış olduğu ancak dava dilekçesinin davalıya ilk olarak 09/02/2019 tarihinde tebliğ olunduğu hususu da dosya kapsamına göre sabittir. Yargıtay 3.Hukuk Dairesinin 23.01.2018 tarih ve 2017/3893 Esas, 2018/514 Karar sayılı ilamında da değinildiği üzere; "Kural olarak 21.11.1966 tarih ve 19/10 sayılı Y.İ.B.K uyarınca kira bedelinin tespiti davası her zaman açılabilir. Ancak, kira bedelinin artırılması ile ilgili olarak gönderilen ihtarname veya aynı amaç için açılan davada dava dilekçesinin tebliğ tarihi tespit edilecek kira bedelinin geçerli olacağı dönemin belirlenmesi açısından önemlidir. Anılan içtihatla benimsendiği üzere bu tebligatlardan en az birisinin tespit istenen dönem başlangıcından 15 gün öncesine kadar muhatabına ulaşması gerekir. Aksi takdirde dava açılan dönem için tespit yapılamaz. Ne var ki, bu durumda da mahkeme takip eden dönem için kira tespiti istenip istenmediğini davacıdan öğrenip istem halinde takip eden dönem yönünden kira bedelini tespit etmek konumundadır" Davacı vekilinin 27/04/2019 tarihli beyan dilekçesi ve 30/05/2019 tarihli duruşmada, davaya 01/01/2019'dan başlamak üzere 2019 kira yılı için devam etmek istediklerini beyan etmiş olması karşısında, alıntılanan Yargıtay ilamında değinilen içtihadı birleştirme kararında izah olunan ilkeler ışığında mahkemece davanın reddine karar verilmesinde hukuka aykırı bir yön bulunmamaktadır” şeklinde belirtilmekle uygulamada tebliğ edilmiş olmasının arandığı görülmektedir.

Kira hukuku şekil kurallarına bağlıdır. Kira hükümlerinde bazı durumlarda yazılı bildirim aranmakla birlikte bundan ne anlaşılması gerektiği açıklanmamıştır. Yazılı bildirimden sadece ihtarnamenin mi anlaşılması gerektiği yoksa whatsapp mesajları, resmi kuruma yapılan başvuru veya mailin de bu kapsamda olup olmadığı tartışmalıdır. Buna ilişkin olarak yargı kararlarında gönderilen mailin karşı tarafa ulaşip ulaşmadığı belli olmadığından haberdar olduğunun ispat edilemediği³²⁶ vurgulanarak mail, resmi

³²⁶ Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi’nin 28/04/2023 tarihli 2023/1317 Esas 2023/1280 Karar sayılı ilamında; “...Sözleşmede belirtilen kira bedellerinin düzenli olarak ödendiği iban numarasının değiştirilmesi ancak kiraya veren şirket tarafından yazılı bildirim yapılması halinde geçerli olur. Kiraya veren şirket tarafından



gönderilmeyen ve şirket temsilcisi olup olmadığı anlaşılamayan avukat tarafından a-posta yolu ile bildirilen iban numarasına kira bedelinin ödenmesi ileride çıkacak ihtilaf halinde kiracıyı ödeme sorumluluğundan kurtarmayabileceğinden davacının tevdi mahalli tespiti istemesinde hukuki yararı bulunduğu” şeklinde belirtilmiştir. İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi’nin 15/02/2023 tarihli 2022/86 Esas 2023/331 Karar sayılı ilamında; “Somut olayda; Dava, hor kullanma tazminatına ilişkindir. Anahtar teslim tarihi belli değildir. Davacı 12.7.2018 tarihli mail'e dayanmıştır. Mail içeriğine göre kiralananın 12.7.2018 tarihinde kiraya verenin fiili hakimiyetine geçmiş olduğunun kabulü gerekir. Ne var ki mail' in davalıya ulaşıp ulaşmadığı belli değildir. O halde bildirimin davalıya ulaştığı eş deyişle tebliğ olunduğu ispat edilmiş değildir. Davacı 7.9.2018 tarihinde delil tespiti talep etmiş, delil tespiti raporu davalıya ekim ayında tebliğ olunmuştur. Davacı TBK' nun 335. Maddesinde düzenlenen "hemen yazılı olarak bildirmek" zorunluluğunu yerine getirmemiştir. Mahkemece hor kullanma tazminatına ilişkin davanın reddine karar verilmesi doğrudur” şeklinde belirtilmiştir.

kuruma başvuru yazılı bildirim şekli olarak kabul edilmemiştir.³²⁷ Aksi yönde kararlar³²⁸ mevcut olsa da dayanılan Yargıtay³²⁹ kararında davalı tarafın, keşide edilen ihtarnamenin

³²⁷ Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 10/12/2021 tarihli 2020/387 Esas 2021/2400 Karar sayılı ilamında; "Sözleşmenin 11.maddesinde de kira sözleşmesi 6 aylıktır, sözleşmenin sona ermesinden 30 gün önce taraflar sözlü veya yazılı ihtarla bulunmak zorundadır hükmü düzenlenmiştir. Bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Davacı kiracı vekili, kiralanan taşınmazı 01.03.2017 e mail ile yazılı bildirim yapılarak 31.03.2017 tarihinde boşaltılmasına ve anahtarın da komşuya teslimi yapılmasına rağmen, başlangıçta ödenen 1.800,00 USD depozito bedelinin iade edilmediğinden bahisle Ankara 1.lcra Dairesinden 14.11.2018 tarihinde 2018/13617 esas sayılı başlattığı takibe süresinde yapılan haksız itiraz üzerine, itirazın iptali istemi ile iş bu davayı açmış ise de, depozito bedelinin geri iadesinin istenebilmesi için kiralananın teslim alındığı gibi kiraya verene iade edilmesi, anahtarın da yukarıda anlatılan şekilde usulüne uygun teslim edilmesi gerekir. Kiralanan taşınmazın fiilen boşaltılarak tahliye edilmesi taşınmazın teslim edildiği anlamına gelmez. Ayrıca anahtarların da usulünü uygun olarak kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Anahtar teslimi kiraya verene bizzat, almadığı takdirde tevdi mahalli tayin edilerek tevdi mahalline teslimi ile yada notere emanet tutanağı ile teslim edilerek emanet tutanağının kiraya verene tebliğ edilmesi ile mümkündür. Davacı kiracı, kiralanan taşınmazı belirttiği tarihte tahliye ederek anahtarı teslim ettiğini usulünce kanıtlamadığından davalı kiraya verenin 30.04.2018 tarihinde anahtarı teslim aldığı bildirildiğinden, davacı kiracının 30.04.2018 tarihine kadar olan kira borcundan sorumlu olduğu ve güvence parasının iade borcu doğmayacağından, yerel mahkemece davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya uygun olup, davacı kiracı vekilinin istinaf kanun yolu başvuru isteminin reddine ilişkin aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur" şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi'nin 22/09/2020 tarihli 2018/1647 Esas 2020/1307 Karar sayılı ilamında; "Yargılama konusu olayda: Taraflar arasında 01/10/2015 başlangıç tarihli, 03/09/2015 düzenleme tarihli üç yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğu, mecurun davalı tarafça 04/11/2016 tarihinde tahliye edildiği, davacı tarafça erken tahliye nedeniyle üç aylık kira bedeli olan 7.500-TL nin tahsili için davanın açıldığı, Davalının cevap dilekçesinde sözleşmenin 11. Maddesi uyarınca mail yoluyla muhasebecisine teslim edileceğinin bildirildiği, aynı kişi ile telefonda görüşmelerini 04/11/2016 tarihinde ise yöneticinin bilgisi dahilinde tahliye edildiğini, yazılı - sözlü başvurularına rağmen kiraya verenin anahtarı teslim almadığını belirterek davanın reddine karar verilmesini talep ettiği, Mahkemenin yapılan keşiften sonra alınan bilirkişi raporu doğrultusunda erken tahliye nedeniyle yeniden kiraya verilecek makul sürenin üç ay belirtildiğinden bu doğrultuda davanın kabulüne karar verdiği, Taraflar arasındaki 01/10/2015 tarihli üç yıl süreli kira sözleşmesinin 11. Maddesinde birinci yıldan sonra üç ay öncesinden yazılı bildirimde bulunmak şartıyla tek taraflı olarak kiracının tahliye edileceğinin düzenlendiği, TBK 348. Maddesinde fesih bildiriminin geçerliliğinin yazılı şekilde yapılmasına bağlı olduğu, dosya içeriğine göre yazılı bildirimde bulunulmadığı, 04//11/2016 tarihinde taşınmazın tahliye edildiği, TBK 325 maddeye göre erken tahliye durumunda benzer koşullarla kiraya verilecek makul süreden kiracının sorumlu olacağının düzenlendiği, mahkemece yapılan keşifte üç aylık sürenin makul süre olarak belirlendiği, bu nedenle mecurun sözleşmede kararlaştırılan süreden önce kiracı tarafından tahliye edilmesi nedeniyle talep konusu kira bedelinin kiracıdan tahsili gerektiği anlaşılmıştır" şeklinde belirtilmiştir.

Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 11/10/2019 tarihli 2019/41 Esas 2019/1061 Karar sayılı ilamında; "Olayımıza gelince; Davacı dava dilekçesinde davalı kiracının kiralananı diğer şahısa kullandırarak akde aykırı davrandığından bahisle, kiralananın tahliyesini istemiş, ancak kiracı davalıya TBK'nun 316. maddesindeki düzenlemeye uygun olarak, kiralananın çatılı iş yeri olması sebebiyle en az otuz gün süreli, akde aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği yönünde yazılı bir ihtarname göndermemiştir. Bu durumda, akde aykırılık yönünden tahliye davası açılmasının koşulları oluşmamıştır. Anılan madde hükmü gereğince akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için kiracıya akde aykırı davranışına son vermesi hususunda kiralayan tarafından süreli bir ihtar tebliğ ettirilmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Davacı vekili 24.01.2018 tarihli oturumda; asıl tahliye sebebinin alt kira ilişkisine dayalı olduğunu belirtmiş ve bu beyanını imzasıyla onaylamış olup kaymakamlık makamına yapılan başvurunun da yazılı bildirim yerine geçeceğini belirtmiş ise de; bu başvurunun kanunun aradığı anlamda bir ihtar olmadığı aşikardır" şeklinde belirtilmiştir.

³²⁸ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 28/02/2019 tarihli 2017/2437 Esas 2019/380 Karar sayılı ilamında; "Taraflar arasında görülüp karara bağlanan aynı kira sözleşmesine ilişkin kiracının açtığı istirdat davasında verilen İstanbul 14.SHM'nin 2014/726 E. 2016/303 K. sayılı kararının bozulmasına ilişkin Yargıtay 3.H.D.'nin 2017/348 E.- 2017/849 K.sayı ve 07/02/2017 tarihli kararında ; kiracının 17.06.2013 tarihli e-mail yoluyla gönderdiği feshi ihbarın geçerli olduğu, kiracının istirdat talebinde 20.07.2013 tarihinden önceki kiralari talep etmediğine göre tahliyenin 20.07.2013 tarihinde yapıldığının kabulü gerektiği, bu itibarla kiracının 1 aylık ihbar süresine uymuş olduğu kabul edilmiştir" şeklinde belirtilmiştir.

³²⁹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 07.02.2017 tarihli 2017/348 Esas 2017/849 Karar sayılı ilamında "Davacı kiracının 30.06.2013 tarihinde kiralananı boşaltacağını bildiren 17.06.2013 tarihinde keşide ettiği ihtarnamenin e-mail yoluyla davalı kiralayana tebliğ edildiği davalı tarafından kabul edilmektedir. Her ne kadar tahliye tarihi ile ihtarnamenin tebliğ tarihi arasında kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 7. maddesinde öngörülen bir aylık süre bulunmamakta ise de davacının 20.07.2013 tarihine kadar olan kira bedellerini peşin ödediği ve bu tariha kadar olan kira bedellerini istemediğine göre davacı kiracının taşınmazı 20.07.2013 tarihinde tahliye ettiğinin kabulü ile 1 aylık ihbar süresine uyulduğunun kabulü gerekir" şeklinde belirtilmiştir.

e-mail yoluyla tebliğ edildiğini kabul ettiği göz ardı edilmemelidir. Whatsapp mesajları bakımından ise karşı tarafa ulaştığı belgelendirilemediğinden yazılı bildirim olarak kabul edilemeyeceği şeklinde kararlar³³⁰ olduğu gibi, yazılı bildirim kabul edilen kararlar³³¹ da mevcuttur. Kira bedeline ilişkin bilirkişi raporunun tebliği ise yazılı bildirim olarak kabul edilmiştir³³². Yavuz’a³³³ göre ihtarnamenin noter kanalıyla veya Tebligat Kanununa göre yapılması zorunlu olmayıp kiracı tarafa ulaşması şartı ile telgrafla da yapılır.

1.4. KİRA SÖZLEŞMESİNDE ARTIŞ ŞARTI BULUNMASI DURUMUNDA DAVA AÇMA SÜRESİ

Kira bedelinin tespiti davalarında dava açmak için 3. ihtimal de TBK’nın 345/3. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme; *“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”* şeklindedir. Kira sözleşmesinde düzenlenen maddeler tarafları bağlamaktadır. Eğer taraflarca kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir madde eklenmiş ise bu özel madde de tarafları bağlayacaktır. Kanun koyucu, sözleşmede böyle bir düzenleme bulunması durumunda ne otuz gün önceden bildirim ne de yazılı bildirim şartı aramamıştır. Kanun koyucu sadece bir şart aramıştır, o da yeni dönem sonuna kadar davanın açılmış olmasıdır³³⁴.

TBK’nın 345/3. maddesi uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin artışına ilişkin bir düzenleme var ise yeni kira döneminin sonuna kadar kira bedelinin tespiti davası açılır ise tespit edilen kira bedeli yeni kira dönemden itibaren geçerli olacaktır. Keza taraflar sözleşmede böyle bir düzenlemenin bulunmasıyla kira

³³⁰ Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesi’nin 25/10/2023 tarihli 2023/1405 Esas 2023/1285 Karar sayılı ilamında; *“Davacı şirket yetkililerinden N. K. ile yapılan whatsapp yazışmasından taraflar arasında kira ile ilgili bir ihtilaf bulunmadığı ileri sürülmüş ise de; yukarıda açıkça belirtildiği üzere kira bedelinin ödendiği hususu İİK 269/c maddesinde yazılı belgelerle ispat edilmesi gerektiğinden bu yöndeki istinafa yersizdir”* şeklinde belirtilmiştir.

Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi’nin 01/03/2023 tarihli 2021/1373 Esas 2023/299 Karar sayılı ilamında; *“Whatsapp mesajı ,karşı tarafa ulaştığı belgelendirilemeyeceğinden yazılı bildirim olarak kabul edilemez. Bu durumda, sözleşmenin usulüne uygun olarak feshedilmediği sabittir”* şeklinde belirtilmiştir.

³³¹ Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi’nin 17/11/2022 tarihli 2022/3192 Esas 2022/2892 Karar sayılı ilamında; *“...davacıya yapılan whatsapp mesajının yazılı bildirim olarak kabul edilebileceği”* şeklinde belirtilmiştir.

³³² Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 27/01/2022 tarihli 2021/6502 Esas 2022/548 Karar sayılı ilamında; *“Somut olayda; bölge adliye mahkemesinin de kabulüne olduğu üzere kiralanan usulüne uygun olarak teslim edilmemiş olup kiralananın davacının fiili hakimiyetine geçtiği 03/09/2012 tarihi tahliye tarihi olarak kabul edilmelidir. Davacının, 31/08/2012 tarihli talebi üzerine 2012/3 D.ış sayılı dosyada, taşınmazdaki hasar durumunun tespiti için 03/09/2012 tarihinde keşif yapılmış, keşif sonrası hazırlanan bilirkişi raporu 03/10/2012 tarihinde davalıya tebliğ edilmiş olup bilirkişi raporunun tebliği TBK’nın 335.maddesinde düzenlenen yazılı bildirim yerine geçer”* şeklinde belirtilmiştir.

³³³ Yavuz, a.g.e., s.823.

³³⁴ Yavuz, a.g.e., s.721.

bedelinin artacağını önceden bilmektedir³³⁵. Eğer davacının talep tarihi daha sonraki tarihe ilişkin ise taleple bağıllık ilkesi³³⁶ uyarınca hâkim talep ile bağılı kalacaktır³³⁷.

Konunun daha iyi anlaşılması için tarihler üzerinden anlatmak gerekir ise 01/04/2019 başlangıç tarihli, bir yıl süreli bir dükkan olduğunu ve kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 7. maddesinde kira bedelinin her yıl artırılacağına ilişkin düzenleme olduğunu varsayalım. Bu durumda TBK m.344/3 e dayanarak kira bedelinin tespiti için beş yıllık süre 01/04/2024 tarihinde dolacaktır. Yeni dönem de 01/04/2024 tarihinde başlayıp bir sonraki yeni döneme yani 31/03/2025 tarihine kadar olan dönemdir. TBK'nın 345/3. maddesi uyarınca dava 01/04/2024 tarihinden dönem sonu olan 31/03/2025 tarihine kadar olan herhangi bir tarihte açılabilir.

Gerçek hayatta maktu olan kira sözleşmelerinin birçoğunda artışa ilişkin madde bulunmakta ise de boşluk olarak kalmakta ve doldurulması unutulmaktadır. Bu durumda TBK m.345/3 hükmünün uygulanıp uygulanamayacağı sorunu karşımıza çıkmaktadır. Kanunun lafzına bakıldığında kira sözleşmesinde kira bedelinin arttırılacağına belirli olması yeterli olup ayrıca bir şart aranmamıştır. Kira artış oranı veya artış miktarı ilgili maddenin uygulama alanı açısından gerekli değildir³³⁸. Yargıtay³³⁹, her yıl açıkça artırım belirtilmese bile kademeli olarak kira bedelinin belirlenmesini TBK 345/3. maddesinin uygulama alanında olduğunu kabul etmiştir. Ayrıca bu düzenleme bakımından herhangi bir bildirim şartı bulunmamaktadır.

³³⁵ Özyakışır, a.g.e., s.226.

³³⁶ Taleple bağıllık ilkesine ilişkin detaylı bilgi için bkz: Detaylı bilgi için bkz: Yılmaz, Ejder. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt 1 (1-70), 3. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2017, s.641 vd.

³³⁷ Yavuz, a.g.e., s.748-749.

³³⁸ Aynı görüş için bkz: Polat, a.g.e., s.1171.; Yeniocak, a.g.e., s.117; Özen, a.g.m., s.2062.

³³⁹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli 2017/8651 Esas 2019/5865 Karar sayılı ilamında; "...Aynı kanunun 345. maddesinde "Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar." "Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur." hükmüne yer verilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, TBK'nın 345. maddesi bu tarihten sonra açılacak kira bedelinin tespiti istemlerinde uygulanır. Somut olayımızda; 2013 yılında hak ve nasafete göre kira tespitini müteakip, 01/01/2014 ve 01/01/2015 tarihleri itibarıyla kira bedelinin tespiti talep edilmektedir. Davada dayanan ve hükme esas alınan 01.06.2004 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile devamında imzalanan 25.05.2007 ve 01.04.2009 tarihli Protokoller konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Gerek kira sözleşmesinde gerekse de 25.05.2007 tarihli protokolde her yıl artışlı kira bedelleri belirlenmek suretiyle (1.yıl için 1.550 dolar, 2.yıl için 1.600 dolar, 3.yıl için 1.800 dolar gibi) ödenecek kira bedellerinin açıkça kararlaştırılmış olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda sözleşmede kira bedelinin artırılacağı hususunda tarafların iradesi bulunduğundan, 30.12.2014 tarihinde açılan dava süresinde olup, Mahkemece sözleşmede artış şartı olduğu gözetilerek kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığı" gerekçesi ile ilk derece mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

2. DAVA AÇMA SÜRESİNİN KARARA ETKİSİ

Kira bedelinin belirlenmesi davası, kural olarak geçmiş döneme yönelik açılmaz³⁴⁰. Ancak bunun istinaları mevcuttur. Bu istinalar; yeni kira dönemi başlamadan en az otuz gün evvel dava açılması ya da artışa ilişkin yazılı bildirimde bulunulması veya kira sözleşmesinde artış şartı bulunmasıdır.

2.1. YENİ KİRA DÖNEMİ BAŞLAMADAN EN AZ OTUZ GÜN EVVEL DAVA AÇILMASININ KARARA ETKİSİ

TBK'nın 345/2. maddesinde belirtildiği şekilde yazılı bildirimde bulunmaksızın konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni kira dönemi başlangıcından minimum 30 gün öncesinde kira bedelinin belirlenmesi davası açıldığında verilen tespit kararı o yeni dönem için etki etmektedir³⁴¹. Kısacası, bu durumda Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından tespit edilen bedel, yeni kira döneminden itibaren kiracıyı bağlayacaktır³⁴².

2.2. YAZILI BİLDİRİMDE BULUNULMASI DURUMUNDA DAVA AÇILMASININ KARARA ETKİSİ

TBK'nın 345/2. maddesinde belirtildiği şekilde konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni kira dönemi başlangıcından minimum 30 gün öncesinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulması durumunda kira bedelinin belirlenmesi davasındaki tespit kararı davanın açıldığı dönemi de kapsar şekilde etki edecektir³⁴³.

Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde artış şartı bulunması dışında tespit edilen bedelin geçmişe yönelik uygulanması bakımından yazılı bildirim şartı öngörmüştür. Bu yazılı bildirimin kanunda öngörülen zaman içerisinde yapılması halinde, kira tespit davası talep edilen kira dönemi sonuna kadar açılabilir³⁴⁴.

Yazılı bildirim, geçerlilik şeklidir. Bu sebeple sözlü bildirim geçerli değildir. Bu bildirim ile kira bedelinin artırılacağına belirtilmesi yeterli olup artırım oranını bildirmek zorunlu değildir³⁴⁵.

³⁴⁰ Polat, *a.g.e.*, s.1169.

³⁴¹ Polat, *a.g.e.*, s.1170.

³⁴² Tekdoğan, *a.g.e.*, s. 673.

³⁴³ Kapancı, *a.g.m.*, s. 817.; Öncü, *a.g.m.*, s.342.

³⁴⁴ Günay, E., *a.g.e.*, s.148.; Polat, *a.g.e.*, s.1170.; Özyakışır, *a.g.e.*, s.225.

³⁴⁵ Günay, E., *a.g.e.*, s.151.; Polat, *a.g.e.*, s.1170.

2.3. KİRA SÖZLEŞMESİNDE ARTIŞ ŞARTI BULUNMASI DURUMUNDA DAVA AÇILMASININ KARARA ETKİSİ

TBK'nın 345/3. maddesinde düzenlendiği üzere konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflarca artışa ilişkin düzenlenme bulunması halinde yeni dönem sonuna kadar açılacak olan kira tespit davası sonucu tespit edilecek bedel, yeni dönemin başından itibaren etkili olacaktır. Kısacası geçmişe dönük olarak uygulanma alanı bulacaktır.

Çalışmanın “1.4. Kira Sözleşmesinde Artış Şartı Bulunması Durumunda Dava Açma Süresi” başlıklı kısmında verilen örnekte 01/04/2019 başlangıç tarihli, bir yıl süreli bir dükkan olduğunu ve kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 7. maddesinde kira bedelinin her yıl artırılacağına ilişkin düzenleme olduğunu varsayılmış idi. Bu sözleşmeye göre TBK m.344/3 e dayanarak kira bedelinin tespiti için beş yıllık süre 01/04/2024 tarihinde dolacağı, yeni dönemde 01/04/2024 - 31/03/2025 tarihleri arasındaki dönem olduğu belirtilmiş idi. Davacının bu madde uyarınca dava açmasının karara etkisi ne olacağı önemlidir. Davacı taraf davasını ister 01/04/2024 tarihinde ister 31/12/2024 tarihinde isterse 31/03/2025 tarihinde açmış olsun Sulh Hukuk Mahkemesince tespit edilecek kira bedeline 01/04/2024 tarihinden itibaren hükmedilecektir. Yani kiracı taraf yeni kira bedelinden 01/04/2024 tarihinden itibaren sorumlu olacak ve geçmişe yönelik kira farkı bakımından bir borçlanma olacaktır.

Kanun koyucunun kira hükümlerinde genellikle zayıf durumda olduğu kabul ettiği kiracının korunması ilkesi aksine TBK m.345/3 deki tespit edilen kira bedelinin yeni dönemin başlangıç tarihinden itibaren geçerli olacağı düzenlemesi kiraya veren taraf açısından yumuşattığı düzenlemelerdendir.

2.4. DAVA AÇMA SÜRESİNE UYULMAMASI DURUMUNDA

Kira tespit davası her zaman açılabilirse de TBK'nın 344/3. maddesinden hareketle tarafların kiralananın emsallere göre kira bedelinin tespitine ilişkin talepte bulunabilmesi için en erken 6. kira yılı içinde olunması gerekmedir. TBK m.344/3'e dayalı olan kira tespit davası sadece 6. yıl değil, daha sonraki yıllarda da açabilir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta kira tespit davasının yeniden açılması zamanıdır. Eğer ilk kez kira tespit davası açılmayacak ise 5 yıllık süre önceki açılan davada tespit edilen kira yılından itibaren başlayacaktır³⁴⁶. Misal; 01/01/2013 başlangıç tarihli mesken kirasında kiraya veren en erken m. 344/3 uyarınca 2018 tarihine ilişkin talepte bulunabilecekken

³⁴⁶ Yeniocak, *a.g.e.*, s.87-88; Özyakışır, *a.g.e.*, s.211; Özen, *a.g.m.*, s.2058.; Öncü, *a.g.m.*, s.332.

2019 yılında dava açtığı ve Sulh Hukuk Mahkemesinin bu yıl itibari ile kira bedelinin tespitine karar verildiği varsayarsak yeniden m.344/3 uyarınca kira bedelinin tespiti isteyebileceği en erken tarih 2024 yılı itibariyle mümkün olacaktır. Her ne kadar dava açılma zamanını hâkim re'sen dikkate alacaksa da önceki davayı bilemeyeceğinden bu hususun taraflarca ileri sürülmesi gerekmektedir.

Dava, 5 yıldan önce açılmış ise kanundaki kira tespit davasının her zaman açılabilmesi düzenlemesi dikkate alınarak hemen reddedilmemelidir. Yargıtay içtihatlarından³⁴⁷ hareketle, mahkemece yapılacak iş öncelikle dava sırasında 5 yıllık süre dolacak ise davacıya uzayan yeni kira dönemine ilişkin talebi olup olmadığı sorulmalıdır. Davacının bu yönde talebi var ise bu doğrultuda yargılama yürütülmelidir. Eğer sonraki döneme ilişkin talebi yok ise yine davanın her zaman açılabilmesi düzenlemesinden hareketle m. 344/3 uyarınca hak ve nesafete ilişkin değil de m. 344/1-2 hükümleri dikkate alınarak endeks dönemine ilişkin bir kira tespit talebi olup olmadığı sorulmalıdır. Yargıtay bu uygulaması ile 'çoğun içinde az da vardır' kuralını baz aldığı söylenebilir³⁴⁸. Bu yönde de talebi yok ise artık davanın reddine karar verilebilecektir³⁴⁹.

2.5. DAVA AÇILMADAN ÖNCE VEYA YARGILAMA SIRASINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ DURUMUNDA

Hukuki yarar, 6100 sayılı HMK'nın 114/1-(g) maddesinde dava şartlarından sayılmış olup, taraflarca ileri sürülme dahi hâkim tarafından re'sen dikkate alınması gerekir. Davanın her aşamasında da dikkate alınması gerekmektedir.

Kira bedelinin tespiti davası açılmadan önce yahut dava açıldıktan sonra kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda hukuki yarar olup olmadığı sorusu akla gelebilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken yeni kira dönemi ve sona erme tarihleridir. TBK m. 345/2 ve 3. maddelerdeki koşullar var ise tespit hükmünün yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olacağı izah edilmiş idi. Bu durumda yeni kira dönemi başladıktan sonra dava açılmış ise kira sözleşmesi yeni kira dönemi içinde sona ermiş olsa bile hukuki yarar olduğu kabul edilmelidir. Misal 01/01/2019 başlangıç tarihli ve artış şartı bulunan kira sözleşmesine dayanılarak 01/06/2024 tarihinde '01/01/2024 tarihinden itibaren kira tespit istemli' dava açılmış ise kiracı 01/04/2024 tarihinde

³⁴⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 17/02/2021 tarihli 2021/192 Esas 2021/1593 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 04/04/2019 tarihli 2017/6958 Esas 2019/3016 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 20/11/2018 tarihli 2017/4508 Esas 2018/11752 Karar sayılı ilamı.

³⁴⁸ Yeniocak, *a.g.e.*, s.93.

³⁴⁹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 04.04.2019 tarihli 2017/6958 Esas 2019/3016 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 25.10.2018 tarihli 2017/4158 Esas 2018/10654 Karar sayılı ilamı.

kiralananı tahliye etmiş olsa bile 4 aylık süre için davacının kira bedelinin tespiti istemekte hukuki yararı bulunmaktadır.

Uygulamada mahkemelerin hukuki yararı kabul ettiği kararları şu şekildedir³⁵⁰; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi'nin 25/01/2024 tarihli 2022/2041 Esas 2024/182 Karar sayılı ilamında; *“Taşınmazın tespiti istenilen dönem içerisinde tahliye edilmiş olmakla birlikte, tahliye tarihine kadar olan dönem için kira bedelinin tespitinin istenilmesinde davacının hukuki yararı bulunmaktadır”* şeklinde belirtilmiştir. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesi'nin 05/04/2023 tarihli 2020/1883 Esas 2023/658 Karar sayılı ilamında; *“Davalı tarafça, dava konusu taşınmaza ilişkin açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasında 10.07.2018 tarihli kararı ile taşınmazın tapu kaydının iptaline karar verildiği, davacının aktif husumeti kalmadığı iddia edilmiş ise de, davacı kiraya verenin dava tarihi itibarıyla aktif husumetini bulunduğu ve taşınmazın tapuda devir tarihine kadar kira parasının tespitini istemekte hukuki yararının bulunduğu”* şeklinde belirtilmiştir. Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 11/01/2022 tarihli 2020/800 Esas 2022/38 Karar sayılı ilamında; *“...Davacı kiracı tarafından kira bedelinin 01.03.2019 tarihinden itibaren tespitine karar verilmesi talep edildiği ve kiralanan 25.03.2019 da tahliye edildiğine göre, 25 günlük için de olsa, taraflar arasında hükmen tespit edilmiş ya da sözleşme ile kararlaştırılmış bir*

³⁵⁰ Hukuki yarar ile ilgili başka yargı kararları; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi'nin 13/03/2023 tarihli 2020/2576 Esas 2023/525 Karar sayılı ilamında; *“Davacının yeni kira dönemi olan 01/05/2018 tarihinden tahliye tarihine kadar kira parasının tespitini talep etmekte hukuki yararının olduğu, kararın buna göre verilmesi gerektiği anlaşılmıştır”* şeklinde belirtilmiştir.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 29/09/2021 tarihli 2021/350 Esas 2021/1273 Karar sayılı ilamında; *“...Davacı vekili 30.09.2020 tarihli dilekçesi ile taşınmazın tahliye edildiğine ilişkin tutanağı dosyaya sunarak 01.05.2020 tarihinden tahliye tarihine kadar olan dönem için kiranın tespitini talep etmiştir. Mahkemece davalının mecuru tahliye ettiği belirtilerek davacının hukuki yararının kalmadığı kabul edilmiş ise de tahliye yeni dönem başladıktan sonra gerçekleştiğinden ve açılan bu davada 01.05.2020 tarihinde başlayan dönem için kira tespiti talep edildiğinden 01.05.2020 - 16.06.2020 dönemi için taraflar arasında uygulanacak kira bedelinin tespitinde davacının hukuki yararı bulunmaktadır”* şeklinde belirtilmiştir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 08.03.2012 tarihli 2012/1268 Esas 2012/6193 Karar sayılı ilamında; *“...Mahkemece, ilk kira döneminin sona ermesinden itibaren takip eden üç dönem TEFİ artış oranında artış yapılmış olup, talep edilen dönem için endeks oranı uygulanamayacağı, kira parasının hak ve nesafete göre belirlenmesi gerektiği, davacının kira parasının tespitini 01.10.2006'dan itibaren istediği, kiralananın 25.09.2007 tarihinde tahliye edildiği, yasal koşullar nedeniyle 01.10.2010 tarihinden itibaren kiranın tespitine karar verilebileceği gerekçesiyle hukuki yarar yokluğundan davanın reddine karar verilmiştir. Red kararı süresinde davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosya kapsamına göre, 01.10.2001 tarihli kira sözleşmesinde kira artış şartı bulunmaktadır. Böyle bir artış şartı ihtarnamenin hukuksal önemini ortadan kaldırmaktadır. Ayrıca mecurun bir önceki dönem olan 01.10.2005 dönemine ilişkin kira parasının Sarıyer 1.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2010/58 esas sayılı dosyasıyla hak ve nesafet kurallarına göre aylık 8.000 TL olarak saptandığı ve bu kararın Yargıtay onamasından geçerek kesinleştiği anlaşılmaktadır. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre, kira parasının hak ve nesafet kuralları gereğince mahkemece saptanmasını takip eden üç dönem boyunca, şartların değişmemesi ve özel nedenlerin bulunmaması halinde Üretici Fiyat Endeksinin uygulanması suretiyle yeni dönem kira parasının hesap edilmesi gerekir. Hal böyle olunca, dava konusu dönem kira parasının 01.10.2006 tarihinden tahliye tarihine kadar, mahkemece endeks uygulamasına göre belirlenmesi ve bu bedelin hüküm altına alınması gerekirken, davanın yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesi doğru görülmediği”* gerekçesiyle ilk derece mahkemesinin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

kira bedeli olmadığı için davacının yeni dönem kira bedelinin mahkemece tespiti ile hüküm altına alınmasını istemekte hukuki yararı olduğu” belirtilmiştir.

Yargı kararları ışığından kira ilişkisi sona erse bile hukuki yararın olabildiği anlaşılmışsa da davanın hukuki nitelendirmesinin ne olacağı doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde kira ilişkisinin sona ermesi durumunda kira bedelinin tespiti davası açılmayacağı, davanın artık alacak davasına dönüşeceği ancak yargıcın karar verirken 6098 sayılı TBK’nın 344. maddesini nazara alması gerektiği görüşü vardır³⁵¹.

2.6. YENİ TARİHLİ BAŞKA KİRA SÖZLEŞMESİ BULUNMASI DURUMUNDA

Yeni tarihli başka bir kira sözleşmesi de mevcut ise dava tarihini etkileyip etkilemeyeceğini belirlememiz için yeni sözleşmenin yapılış amacının dikkate alınması gerekmektedir³⁵². Misal, taraflarca bir kira sözleşmesi var ve kaybedilmişse ya da sözlü yapılmış bir kira sözleşmesi varsa doğalgaza geçiş için de kurum kira sözleşmesi ibrazı istiyorsa yapılan bu yeni sözleşmedeki tarih dava süresine etki etmeyecektir. Zaten TBK’nın 345/3. maddesindeki hesaplamada ‘kira sözleşmesinin başlangıç tarihini’ baz almaktadır. Lâkin yeni tarihli sözleşme özel olarak yeni kirayı tespit etmek ise artık beş yıllık sürede yeni tarihli kira sözleşmesindeki süre baz alınmalıdır.

Yargıtay’ın yerleşik içtihatları³⁵³ uyarınca yeni kira sözleşmesindeki kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yeni kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren beş yıl geçmese bile ilk düzenlenen kira sözleşmesinin başlangıç tarihi dikkate alınarak beş sene geçmiş ise hak ve nesafet uyarınca kira bedelinin tespiti talep edilebilecektir³⁵⁴.

2.7. MÜLKİYETİN EL DEĞİŞTİRMESİ DURUMUNDA YENİ MALİKİN DAVA AÇMA HAKKI

TBK’nın 310. maddesinde kira sözleşmesinin kurulması tarihinden sonra kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemeden hareket ile önceki mülk sahibinin kira sözleşmesine dayanak olarak talep edebileceği tüm haklar kiralananın el değiştirmesi ile yeni malike geçmektedir³⁵⁵. Bu düzenleme temel alınarak yeni malikin kira bedelinin tespitini talep etme hakkı bulunmaktadır.

³⁵¹ Yeniocak, *a.g.e.*, s.125.

³⁵² Yeniocak, *a.g.e.*, s.94.

³⁵³ Bu yöndeki kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 08.11.2018 tarih 2017/5411 Esas 2018/11236 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 27/01/2016 tarih 2015/5957 Esas 2016/478 Karar sayılı ilamı.

³⁵⁴ Çağlayan, *a.g.e.*, s. 718.

³⁵⁵ Yavuz, *a.g.e.*, s.254.

Mülkiyetin el değıştirmesi ile sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malik her ne kadar her zaman dava açabilecekse de TBK'nın 344/3. maddesi uyarınca açılacak kira bedelinin tespiti davasında beş yıllık süre başlangıcının ne olacağı önemli bir husustur. Her ne kadar yeni malik sözleşme kurulduğunda sözleşmenin tarafı değilse de TBK'nın 310. maddesindeki düzenleme ile kendiliğinden sözleşmenin tarafı olmaktadır³⁵⁶. Yani önceki malik döneminde kurulan kira sözleşmesi halen ayaktadır. Bu sebeple kiralanan el değıştiği tarih kira bedelinin tespiti davası açısından önem arz etmeyecek, halen ayakta olan kira sözleşmesinin başlangıç tarihi nazara alınacaktır.

TBK m.345/2'de öngörülen yazılı bildirim yapıldıktan sonra kiralanan el değıştirirse yeni malik bu düzenlemeye dayanarak dava açabilecek midir sorusunun cevabı için yine TBK m.310 göndermesine gitmek gerekmektedir. Bu madde uyarınca tüm hak ve borçlar yeni malike geçtiğinden eski malik tarafından gönderilen yazılı bildirim geçerliliğini koruyacak ve yeni kira yılı sonuna kadar dava açması durumunda tespit edilen bedel yeni kira yılının başından itibaren geçerli olacaktır³⁵⁷. Kısacası yeni malik halef olarak önceki malikin çektiği ihtar ve açtığı davadan yararlanabilecektir. Kira tespit davası açıldıktan sonra satış gerçekleşmiş ise HMK m.125 uyarınca dava konusunun devri hususu gündeme gelebilecektir.

Yeni malik ile kiracı tarafından yeni bir sözleşme yapılması durumunda da 'Yeni Tarihli Başka Kira Sözleşmesi Bulunması Durumunda' başlığının altındaki açıklamalar yeni malik içinde geçerliliğini korumaktadır.

3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ HUKUKİ NİTELİĞİ, GÖREV VE YETKİ

3.1. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ HUKUKİ NİTELİĞİ, ÖZELLİKLERİ VE İCRASI

Uygulamada kira bedelinin tespiti olarak anılan kira bedelinin belirlenmesi davasında davacı tarafın talebi, kira bedelinin yeniden belirlenmesi istemlidir³⁵⁸. Bu dava diğer tespit davalarındaki³⁵⁹ gibi bir hukuki ilişkiyi, bir varlığı tespit etmek değildir³⁶⁰. Bu davanın maksadı, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yeni dönemdeki belirsiz

³⁵⁶ Çağlayan, *a.g.e.*, s. 663.; Günay, E., *a.g.e.*, s.20.; Yavuz, *a.g.e.*, s.266.

³⁵⁷ Yeniocak, *a.g.e.*, s.121.; Tandoğan, *a.g.e.*, s.76.

³⁵⁸ Polat, *a.g.e.*, s.1157.

³⁵⁹ Tespit davası hakkında detaylı bilgi için bkz: Gözütok, Zeki ve Adem Albayrak, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2021, s.908-909.; Ercan, *a.g.e.*, s.400-402.

³⁶⁰ Günay, E., *a.g.e.*, s.64.; Polat, *a.g.e.*, s.1174.

bulunan kira bedelini tespit etmektedir³⁶¹. Bu noktada kira bedelinin belirlenmesi davasının hukuki niteliğinin ne olduğu sorusu gündeme gelmektedir. Bir kısım görüşe³⁶² göre bu dava sonucunda kira bedeli tespit edildiğinden tespit davası niteliğindedir. Diğer bir görüşe³⁶³ göre de mevcut olan bir kira bedeli hâkim müdahalesi ile değiştirildiğinden inşai dava³⁶⁴ niteliğindedir. Bununla ilgili olarak Yargıtay HGK'nun 16/03/2021 tarih 2017/2792 Esas 2021/267 Karar sayılı ilamında; *“kira tespiti kararları eda davaları sonunda verilen mahkumiyet kararlarına değil, inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedirler. Dolayısıyla kira bedelinin tespitine ilişkin olarak açılmış olan davada, tespit davasında olduğu gibi bir hukuki ilişkiye dair karar verilmesi yerine, var olan hukuki ilişkiye ilişkin yeni bir hukuki durum ortaya çıkması veya var olan bir hukuki durumun değişmesi söz konusu olmaktadır.”* şeklinde açıklanmıştır³⁶⁵.

Taraflar yeni dönemde eğer aralarında anlaşarak kira bedeli tespit edememişlerse dava açma yoluna gideceklerdir. Açılan dava ile talep miktarı ve tarihi belirtilmelidir. Yargıtay'a göre³⁶⁶, kira tespit davasında ıslah mümkün değildir. Bu sebep ile dava açılırken talep miktarı tam olarak belirtilmektedir. Belirsiz alacak davası şeklinde açılmaz ve fazlaya ilişkin haklar saklı tutulamaz³⁶⁷. Hâkim de karar verirken hukuk yargılamasının temel ilkelerinden olan taleple bağlılık ilkesini dikkate alarak karar vermelidir. Bir görüşe göre³⁶⁸, Yargıtay'ın bu uygulamasının enflasyonist ortamda yoğun mağduriyetlere neden olduğu ve Anayasa Mahkemesine başvuru yapılması önerilmektedir.

³⁶¹ Yeniocak, a.g.e., s.72.

³⁶² Kuru, Baki. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019, s.141.

³⁶³ Yavuz, a.g.e., s.263.; Özyakışır, a.g.e., s.204.; Topuz vd., a.g.m., s.86.

³⁶⁴ İnşai dava hakkında detaylı bilgi için bkz: Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.532 vd.; Ercan, a.g.e., s.402-404.; Yıldırım, a.g.e., Cilt 2, s.1667-1669.

³⁶⁵ Benzer kararlar için bkz; Yargıtay HGK'nun 16.03.2021 tarih 2017/(6)3-2792 E. 2021/267 K. sayılı ilamı, Yargıtay HGK'nun 24.02.2016 tarih 2014/3-348 E. 2016/173 K. sayılı ilamı, Yargıtay HGK'nun 26.02.2014 tarih 2013/3-633 E. 2014/154 K. sayılı ilamı.

³⁶⁶ Yargıtay HGK'nun 16/03/2021 tarih 2017/2792 Esas 2021/267 Karar sayılı ilamında; *“... Daha önce de belirtildiği gibi kira bedelinin tespiti davaları kendine özgü bir dava olup inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir niteliktedir. Bu davalarda sadece ilgili kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin tespiti istenir ve kira bedelinin tespiti davasının sınırlı bir konusu vardır. Dava sonucunda hâkim, ileriye yönelik olarak bir yıllık süre zarfında uygulanacak olan kira bedelini belirler ve kira sözleşmesinde yer alan kira bedeli, hâkim kararı ile değiştirilmiş olur. Davanın bu niteliği gereğince kira bedelinin tespitine ilişkin talep bölünemez ve kira bedeli davacı tarafından bir seferde açık ve net olarak istenilmesi gerekir. Diğer bir anlatımla kira bedelinin tespiti davalarında fazlaya ilişkin haklar saklı tutulamaz ve saklı tutulan bu hakla ilgili olarak ıslah talebinde bulunulamaz”* şeklinde belirtilmiştir.

Benzer yönde BAM kararları; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 25/01/2023 tarih 2022/3227 E. 2023/139 K. sayılı ilamı, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 29.09.2022 tarih 2021/2250 E. 2022/1773 K. sayılı ilamı, Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi'nin 27/01/2022 tarih 2021/850 E. 2022/145 K. sayılı ilamı.

³⁶⁷ Polat, a.g.e., s.1173-1174.

³⁶⁸ Yeniocak, a.g.e., s.104.

6100 sayılı HMK'nın geçici 3. maddesi delatiyle Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK)³⁶⁹ m. 443/1 (HMK m.367/) temyiz kararın icrasını durdurmamakta olup daha açık bir ifade ile verilen kararın kesinleşmemiş olması kararın yerine getirilmesine engel olmayacaktır³⁷⁰. Bahsi geçen kuralın istisnalarından biri de kira tespit ilamlarıdır. Kira tespit kararları ile sadece kira bedeli tespit edilmekte olup kesinleşmeden ilamlı icra takibine konulamayacaklardır³⁷¹. Bunun nedeni kira tespit kararıyla belirlenen bedelin hangi tarihten itibaren geçerli olduğunun belirtildiği ve eda davaları gibi bir şeyi vermeye, yapmaya, yapmamaya mahkum etmediğinden konulamayacaktır³⁷². Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 09.11.2021 tarih 2017/(6)8-1847 Esas 2021/1376 Karar sayılı ilamında da; *“Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 12.11.1979 tarihli ve 1979/1 E., 1979/3 K. sayılı kararında benimsendiği üzere kiranın belirlenmesine ilişkin mahkeme kararı ile belirlenen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için sadece alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş bulunması yeterli olmayıp, aynı zamanda o kararın kesinleşmesi gerekir. Kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hâle gelmesi için miktarı kesin olarak belli olmalıdır. Bu belirlilik ise ancak tespiti ilişkin kararın kesinleşmesi ile oluşabilir ve kiracının edayı yerine getirme borcu da ancak o zaman gelmiş sayılabilir.”* şeklinde belirtilmiştir. Eğer muaccel olan kira bedeli ifa edilmez ise eda davası açılması gereklidir³⁷³. Ancak kesinleşmiş kira bedeli kararı bu eda davasında kesin delil niteliğindedir³⁷⁴.

³⁶⁹ RG: 02, 03 ve 04.07.1927 T., 622, 623 ve 624 S.

³⁷⁰ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 23/01/2019 tarihli 2018/5104 Esas 2019/894 Karar sayılı ilamında; *“6100 sayılı HMK'nın Geçici 3. maddesi yollamasıyla uygulanması gereken HUMK'nun 443/1 (HMK. 367/1 m.) maddesi gereğince, temyiz kararın icrasını durdurmaz. Yani kural olarak kararın kesinleşmemiş olması, kararın yerine getirilmesini önlemez. Bu kuralın istisnaları da yine yasalarda düzenlenmiş olup:*

Taşınmaza ve buna ilişkin aynı haklara, aile ve şahsın hukukuna ilişkin ilamlar (HUMK.443/4 m.),

Mahkumiyete ilişkin ceza ilamlarının tazminat ve yargılama giderlerine ilişkin kısımları, (5275 sayılı Ceza ve Güvenlik Tedbirlerinin İnfazı Hakkındaki Kanun'un 4. maddesi),

Kira tespit ilamları (12.11.1979 tarih 1979/1-3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı),

Menfi tespit davasına ilişkin ilamlar (İİK'nun 72. madde),

Yabancı Mahkeme ilamlarının tenfizi hakkındaki kararlar (MÖHUK. 41/2),

Sayıştay Kararları (6085 sayılı Sayıştay Kanunu 53. madde),

İdare aleyhine açılan haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar (2577 sayılı İYUK 28/1), kesinleşmeden icra edilemez” şeklinde belirtilmiştir.

³⁷¹ Yavuz, a.g.e., s.712.

³⁷² Detaylı bilgi için bkz: 12.11.1979 tarih 1979/1-3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı.

³⁷³ Özyakışır, a.g.e., s.205.

³⁷⁴ Yavuz, a.g.e., s.711.

Detaylı bilgi için bkz: 12.11.1979 tarih 1979/1-3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı.

3.2. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA GÖREVLİ MAHKEME

3.2.1. Genel Olarak

Görevli mahkeme, en basit tabir ile uyuşmazlığın hangi çeşit mahkemede bakılacağıdır³⁷⁵. 6100 sayılı HMK'nın ilk maddesi uyarınca mahkemelerin görevi sadece kanun ile düzenlenir ve görev hususu kamu düzenindendir³⁷⁶. Yine aynı Kanunun 114/1-(c) maddesinde mahkemenin görevli olması dava şartları arasında sayılmıştır. Dava şartlarına aykırılıklar taraflarca davanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi hâkim tarafında re'sen nazara alınması gerekmektedir³⁷⁷.

6100 sayılı HMK'nın 4. maddesinde Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevleri sayılmıştır. Bunlar; kira uyuşmazlıklarından doğan davalar, taksim (paylaşma) ve izale-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) davaları, taşınır ve taşınmaz mallarda yalnızca zilyetliğin korunması davaları ile yasanın sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davalardır³⁷⁸.

HMK'nın 4/1(a). maddesinde davanın değer ve miktarının önemi olmaksızın kira sözleşmesinden kaynaklı tüm davalarda (2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine yönelik maddeler saklı kalmak kaydı ile) Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu düzenlemesinden hareketle çalışmanın konusu olan kira bedelinin tespiti davalarında da görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir³⁷⁹.

3.2.2. Ticari İşletmelere İlişkin Kira Sözleşmelerinden Kaynaklı Davalarda Görevli Mahkeme

Ticari dava, en basit tanımı ile her iki tarafında ticari işletmesi ile ilgili olan uyuşmazlıklardır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 4/1. maddesinde nelerin ticari dava olduğu sayılmıştır. Bu madde “*Her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili hususlardan doğan hukuk davaları ve çekişmesiz yargı işleri ile tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın;*

a) Bu Kanunda,

³⁷⁵ Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.38.

³⁷⁶ Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.38-41.

³⁷⁷ Polat, *a.g.e.*, s.1168.

³⁷⁸ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.717 vd.; Tekdoğan, *a.g.e.*, s.36.; Ercan, *a.g.e.*, s.160 vd.; Gözütok, Zeki. *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2017, s.146-147.; Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.199 vd.

³⁷⁹ Çağlayan, *a.g.e.*, s. 719.; Yavuz, *a.g.e.*, s.754.

b) *Türk Medenî Kanununun, rehin karşılığında ödünç verme işi ile uğraşanlar hakkındaki 962 ilâ 969 uncu maddelerinde,*

c) *11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun malvarlığının veya işletmenin devralınması ile işletmelerin birleşmesi ve şekil değiştirmesi hakkındaki 202 ve 203, rekabet yasağına ilişkin 444 ve 447, yayın sözleşmesine dair 487 ilâ 501, kredi mektubu ve kredi emrini düzenleyen 515 ilâ 519, komisyon sözleşmesine ilişkin 532 ilâ 545, ticari temsilciler, ticari vekiller ve diğer tacir yardımcıları için öngörülmüş bulunan 547 ilâ 554, havale hakkındaki 555 ilâ 560, saklama sözleşmelerini düzenleyen 561 ilâ 580 inci maddelerinde,*

d) *Fikrî mülkiyet hukukuna dair mevzuatta,*

e) *Borsa, sergi, panayır ve pazarlar ile antrepo ve ticarete özgü diğer yerlere ilişkin özel hükümlerde,*

f) *Bankalara, diğer kredi kuruluşlarına, finansal kurumlara ve ödünç para verme işlerine ilişkin düzenlemelerde, öngörülen hususlardan doğan hukuk davaları ve çekişmesiz yargı işleri ticari dava ve ticari nitelikte çekişmesiz yargı işi sayılır. Ancak, herhangi bir ticari işletmeyi ilgilendirmeyen havale, vedia ve fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan davalar bundan istisnadır”* şeklindedir.

Ticari davalar, genel olarak mutlak ticari davalar ve nispi ticari davalar olmak üzere iki başlığa ayrılmaktadır. Mutlak ticari davalar³⁸⁰, tarafların sıfatı önem arz etmeksizin Türk Ticaret Kanunu’nda ve diğer kanunlarda ticari dava olarak kabul edilen davalardır. Bu tanımdan hareketle yukarıda anılı maddedeki bentler halinde sayılı davalarda mutlak ticari davadır. Nispi ticari davalar ise³⁸¹, tarafların tacir olduğu ve her iki tarafından da ticari işletmesiyle ilgili bulunan davalardır.

Kira sözleşmesi, hem kiraya veren tarafın hem de kiracı tarafın ticari işletmesine ilişkin ise kira sözleşmesinden kaynaklı uyuşmazlık doğması durumunda bu nispi ticari bir davadır³⁸². Ancak kira sözleşmesinin taraflarından sadece birinin ticari işletmesi ile ilgili ise kural olarak nispi ticari dava kapsamında olmayacaktır³⁸³.

³⁸⁰ Ercan, *a.g.e.*, s.868-869.; Poroy, Reha ve Hamdi YASAMAN. Ticari İşletme Hukuku, 18. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018, s.133 vd.; Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.60 vd.

³⁸¹ Ercan, *a.g.e.*, s.870-871.; Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.75 vd.

³⁸² Tuğ, Mehmet Arif. Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 29, S: 3, 2021, s. 1897-1921, s. 1903-1904.

³⁸³ Tuğ, *a.g.m.*, s.1904.; Poroy vd., *a.g.e.*, s.139.

Asliye Ticaret Mahkemeleri, ticari dava ve işlere bakmakla görevli mahkemelerdir³⁸⁴. TTK'nın 5. maddesi gereğince aksine bir düzenleme bulunmadıkça yargılama sistemimizde ticari davalara bakmakla Asliye Ticaret Mahkemesi görevlidir³⁸⁵. Maddede 'aksine düzenleme bulunmadıkça' ibaresi bulunduğundan başka bir mahkemenin görevli olması düzenlenmiş ise o mahkeme görevli olacaktır. Ticari işletmelere ilişkin kira sözleşmelerinden kaynaklanan davalarda sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarındandır³⁸⁶. Ancak Yargıtay'ın bazı kararlarında ticari dava üzerinde durularak Asliye Ticaret Mahkemesinin görevli olduğu hususunda muhalif görüş sunan üye olmuştur³⁸⁷. Ve fakat sonrasında

³⁸⁴ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.124.; Ercan, a.g.e., s.864; Yıldırım, a.g.e., Cilt 1, s.60.

³⁸⁵ Poroy vd., a.g.e., s.141.

³⁸⁶ Görevin değer ve miktara göre belirlenmesi ilişkin olarak Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 03.04.2018 tarihli 2017/9248 Esas 2018/3342 Karar sayılı ilamında; "6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe girmiş olup anılan yasanın Geçici 1/1.maddesi uyarınca bu kanunun göreve ilişkin girmiş olup anılan yasanın Geçici 1/1.maddesi uyarınca bu kanunun göreve ilişkin hükümleri, kanunun yürürlüğe girmesinden önceki tarihte açılmış olan davalarda uygulanmaz. Uyuşmazlığa konu dava 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun yürürlüğe girmesinden önce 15/06/2009 tarihinde açılmıştır. Görevli mahkeme 1086 sayılı HUMK'na göre belirlenecektir. Anılan yasanın göreve ilişkin 8/II-1 maddesinde; kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi, yahut tespit davaları bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olarak açılan davalara bakmaya Sulh Hukuk Mahkemesi görevli kılınmıştır. Akdin feshi ve tahliye istemi olmaksızın kira alacağı ve tazminat davalarında görevli mahkeme dava değerine bakılarak tayin edilecektir. Dava değeri 2009 yılında 7080 TL nin üzerinde olup, dava tarihi itibarıyla görevli mahkeme Asliye Ticaret Mahkemesidir. Bu nedenle mahkemece işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır" şeklinde belirtilmiştir.

Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğuna ilişkin Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 27/04/2017 tarihli 2017/1868 Esas 2017/6146 Karar sayılı ilamında "Uyuşmazlık, meydana gelen kaza nedeniyle kullanılamaz hale gelen kiralanan aracın bedelinin tahsili ve kiraya verilememesi nedeniyle uğranılan zararın tazmini istemine ilişkindir. Taraflar arasında 17.08.2010 tarihli araç ve makine kira sözleşmesi bulunmaktadır. Dava, 21/06/2012 tarihinde 6100 sayılı HMK'nın yürürlüğe girmesinden sonra açıldığına göre görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir" şeklinde belirtilmiştir.

Benzer yönde kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 18.06.2018 tarihli 2017/6464 Esas 2018/6643 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 03.04.2018 tarihli 2017/9248 Esas 2018/3342 Karar sayılı ilamı.

³⁸⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 02.07.2018 tarihli 2017/6504 Esas 2018/7356 Karar sayılı kararındaki muhalefet şerhinde "Dava kira sözleşmesinden kaynaklı itirazın iptali talebine ilişkindir. 6102 Sayılı TTK'nın 4.maddesinde Ticari davalar tanımlanmıştır. Anılan maddenin 1. fıkrasında "her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili hususlardan doğan hukuk davaları ile tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın; bu Kanunda..." sayılan davaların ticari dava olduğu öngörülmüştür. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 12.maddesinde "Bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişiye tacir denir", yine aynı kanunun 16/1 maddesinde ise "Ticaret şirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar." hükmünü içermektedir. Bu düzenlemeye göre davanın tarafları ticari şirket olmakla TTK uygulamasında tacir sayılırlar.26/06/2012 tarihinde kabul edilen ve 30 Haziran 2012 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 6335 sayılı yasanın 2.maddesinde, "6102 sayılı Kanun'un 5.maddesinin başlığı" 2. Ticari davalar ve çekişmesiz yargı işlerinin görüleceği mahkemeler" şeklinde, 1.fıkrasında yer alan "davalara" ibaresi ise "davalar ve ticari nitelikteki çekişmesiz yargı işlerine" şeklinde 3.ve 4. fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Asliye Ticaret Mahkemesi ile Asliye Hukuk Mahkemesi ve diğer hukuk mahkemeleri arasındaki ilişki görev ilişkisi olup, bu durumda göreve ilişkin usul hükümleri uygulanır" şeklinde düzenlenmiştir. Ancak 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun 4/1-a maddesine göre ise "Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrıık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda" Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu şeklinde düzenleme mevcuttur. Ticari davalarda Asliye Ticaret Mahkemelerinin görevli olduğuna ilişkin 6102 Sayılı TTK 'nın 5. Maddesinde yapılan değişiklik 6100 sayılı HMK 'nın yürürlüğe girmesi sonrasında 26.06.2012 Tarihinde 6335 sayılı kanunla yapılmıştır. Mer'i mevzuatta aynı konuyu düzenleyen birden fazla kanun olduğunda uygulanacak olan kanunun belirlenmesi "özel kanun-genel kanun " kriterine göre "özel kanun" olacağı, "önceki kanun – sonraki kanun " kriterleri bakımından değerlendirme yapıldığında ise "sonraki Kanun" olacağı genel hukuk ilkelerindendir. Buna göre değerlendirme yapıldığında; 6100 sayılı HMK 12.01.2012 Tarihinde kabul edilmiş 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe girdiği halde 6102 sayılı TTK 13.01.2011 tarihinde kabul edilmiş, 01.07.2012 Tarihinde yürürlüğe girdiğinden 6102 sayılı TTK, 6100 sayılı HMK

'na göre daha sonraki bir düzenlemedir. Ayrıca 6100 sayılı HMK hukuk davalarındaki yargılama usulünü düzenlemesi bakımından genel bir kanun iken 6102 sayılı TTK da ki Ticari davalara ilişkin görev düzenlemesi ise yargılama usulüne ilişkin özel bir "görev" düzenlemesidir. Her iki kriter bakımından değerlendirme yapıldığında ise taraflar TTK m.16/2 uyarınca tacir olduğunda taraflar arasındaki "kira sözleşmelerinden" doğan davalarda "ticari dava" niteliğinde olacağından bu davalarda da görevli mahkeme TTK m.5/4 uyarınca dava açılan yerde varsa müstakil Asliye Ticaret Mahkemeleri yoksa Asliye Hukuk Mahkemesi (Asliye ticaret Mahkemesi Sıfatıyla) dir. Somut olaydaki davaya konu olan uyuşmazlık tacirler arası kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta her iki tarafın tacir olması ve ihtilafların aralarındaki kira sözleşmesinden kaynaklanması karşısında açılan bu dava "ticari dava " niteliğindedir. Bu uyuşmazlık ticari dava niteliğinde olduğundan görevli mahkemenin tayini ticari nitelikte olmayan kira ilişkisinden doğan ihtilaflarda Sulh Hukuk Mahkemelerini görevli kılan 6100 Sayılı HMK'nun 4. Maddesindeki görev düzenlemesi değil, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun 5. Maddesinde 6335 Sayılı kanunla yapılan değişiklik sonrasındaki Asliye Ticaret Mahkemesini görevli kılan düzenlemeye göre belirlenmesi gerekecektir. Buna göre de temyiz incelemesine konu olan ticari davanın yargı yerinde varsa Müstakil Asliye Ticaret Mahkemesinde de yoksa 6102 Sayılı TTK m.5/4 uyarınca " Asliye ticaret mahkemesi bulunmayan yargı çevresindeki bir ticari davada görev kuralına dayanılmamış olması, görevsizlik kararı verilmesini gerektirmez; asliye hukuk mahkemesi, davaya devam eder " düzenlemesi uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesinde Asliye Ticaret mahkemesi sıfatıyla görülüp sonuçlandırılması görev kurallarına aykırılık teşkil etmeyecektir. Bu nedenle temyiz incelemesine konu olan mahkeme kararının "davaya bakmakta Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğundan bahisle " görevden bozulmayıp esastan incelemesinin yapılması gerekir. Açıklanan nedenlerden dolayı bu davanın Asliye Hukuk Mahkemesinde Asliye Ticaret Mahkemesi sıfatıyla görülmesi hukuka uygun olduğundan sayın çoğunluğun aksi yöndeki görüşüne katılmamaktayım" şeklindedir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 20/06/2018 tarihli 2018/3276 Esas 2018/6854 Karar sayılı kararındaki muhalefet şerhi; "Dava kira sözleşmesinden kaynaklı itirazın iptali talebine ilişkindir. 6102 Sayılı TTK'nın 4.maddesinde Ticari davalar tanımlanmıştır. Anılan maddenin 1. fıkrasında "her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili hususlardan doğan hukuk davaları ile tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın; bu Kanunda..." sayılan davaların ticari dava olduğu öngörülmüştür. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 12.maddesinde "Bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişiye tacir denir", yine aynı kanunun 16/1 maddesinde ise "Ticaret şirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar." hükmünü içermektedir. Bu düzenlemeye göre davanın tarafları ticari şirket olmakla TTK uygulamasında tacir sayılırlar. 26/06/2012 tarihinde kabul edilen ve 30 Haziran 2012 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 6335 sayılı yasanın 2.maddesinde, "6102 sayılı Kanun'un 5.maddesinin başlığı" 2. Ticari davalar ve çekişmesiz yargı işlerinin görüleceği mahkemeler" şeklinde, 1.fıkrasında yer alan "davalara" ibaresi ise "davalar ve ticari nitelikteki çekişmesiz yargı işlerine" şeklinde 3.ve 4. fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Asliye Ticaret Mahkemesi ile Asliye Hukuk Mahkemesi ve diğer hukuk mahkemeleri arasındaki ilişki görev ilişkisi olup, bu durumda görve ilişkin usul hükümleri uygulanır" şeklinde düzenlenmiştir. Ancak 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun 4/1-a maddesine göre ise "Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda" Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu şeklinde düzenleme mevcuttur. Ticari davalarda Asliye Ticaret Mahkemelerinin görevli olduğuna ilişkin 6102 Sayılı TTK 'nun5. Maddesinde yapılan değişiklik 6100 sayılı HMK 'nun yürürlüğe girmesi sonrasında 26.06.2012 Tarihinde 6335 sayılı kanunla yapılmıştır. Mer'i mevzuatta aynı konuyu düzenleyen birden fazla kanun olduğunda uygulanacak olan kanunun belirlenmesi "özel kanun-genel kanun " kriterine göre "özel kanun" olacağı, "önceki kanun – sonraki kanun " kriterleri bakımından değerlendirme yapıldığında ise "sonraki Kanun" olacağı genel hukuk ilkelerindendir. Buna göre değerlendirme yapıldığında; 6100 sayılı HMK 12.01.2012 Tarihinde kabul edilmiş 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe girdiği halde 6102 sayılı TTK 13.01.2011 tarihinde kabul edilmiş, 01.07.2012 Tarihinde yürürlüğe girdiğinden 6102 sayılı TTK, 6100 sayılı HMK 'na göre daha sonraki bir düzenlemedir. Ayrıca 6100 sayılı HMK hukuk davalarındaki yargılama usulünü düzenlemesi bakımından genel bir kanun iken 6102 sayılı TTK da ki Ticari davalara ilişkin görev düzenlemesi ise yargılama usulüne ilişkin özel bir "görev" düzenlemesidir. Her iki kriter bakımından değerlendirme yapıldığında ise taraflar TTK m.16/2 uyarınca tacir olduğunda taraflar arasındaki "kira sözleşmelerinden" doğan davalarda "ticari dava" niteliğinde olacağından bu davalarda da görevli mahkeme TTK m.5 uyarınca dava açılan yerde varsa müstakil Asliye Ticaret Mahkemeleri yoksa Asliye Hukuk Mahkemesi (Asliye ticaret Mahkemesi Sıfatıyla) dir. Somut olaydaki davaya konu olan uyuşmazlık tacirler arası kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta her iki tarafın tacir olması ve ihtilafların aralarındaki kira sözleşmesinden kaynaklanması karşısında açılan bu dava "ticari dava " niteliğindedir. Bu uyuşmazlık ticari dava niteliğinde olduğundan görevli mahkemenin tayini ticari nitelikte olmayan kira ilişkisinden doğan ihtilaflarda Sulh Hukuk Mahkemelerini görevli kılan 6100 Sayılı HMK'nun 4. Maddesindeki görev düzenlemesi değil, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun 5. Maddesinde 6335 Sayılı kanunla yapılan değişiklik sonrasındaki Asliye Ticaret Mahkemesini görevli kılan düzenlemeye göre belirlenmesi gerekecektir. Buna göre de temyiz incelemesine konu olan ticari dava SHM de açılmış ve mahkemece HMK m. 114/1-c delaletiyle aynı kanunun 115 / 2 Maddesi uyarınca bu davanın Asliye Ticaret Mahkemesinde açılıp görülmesi ve sonuçlandırılması gerektiğinden Görevsizlik nedeniyle Usulden Ret kararı verilmesi görev kurallarına aykırılık teşkil etmeyecektir. Bu nedenle temyiz incelemesine konu davaya bakmakta Asliye Ticaret Mahkemesi" görevli olduğundan "Görevsizlik nedeniyle verilen Usulden Ret kararının "Onanması gerekir. Açıklanan nedenlerden dolayı açılan bu davada Mahkemece Görevsizlik Kararı verilmesi hukuka uygun olup sayın çoğunluğun aksi yöndeki görüşüne katılmamaktayım" şeklindedir.

Yargıtay'ın göreve ilişkin kararlarında istikrarlı görüşünü devam ettirmiştir³⁸⁸. Söz konusu muhalif şerhlerinde özetle; ticari dava, tacir, genel-özel kanun, önceki-sonraki kanun açıklamaları yer verilerek tarafların tacir olduğu ve ticari işletmelerini ilgilendiren kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıkların Asliye Ticaret Mahkemelerinde görülmesi gerektiği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Doktrinde bir kısım görüş³⁸⁹ Yargıtay'ın kira sözleşmelerinden kaynaklanan ticari davalarda görevli olan mahkemenin Sulh Hukuk Mahkemesi olduğu yönündeki kararlarına katıldığı gibi, bir kısım görüş de³⁹⁰ bu kararlara katılmayıp, bu nitelikteki davaların Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından görülmesi gerektiğini ifade etmişlerdir.

Kanaatimizce her ne kadar 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda kira davalarında görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemeleri olarak belirtilmiş ise de bu kanun hukuk yargılaması usulü alanında genel nitelikli bir kanun olup TTK ise HMK'ya göre daha özel nitelikli bir kanun olması, TTK'nın HMK'nın 01/10/2011 tarihinden sonra 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ve ticari davaların niteliği dikkate alınarak ticaret konusunda ihtisas mahkemesi olan Asliye Ticaret Mahkemesinde görülmesi daha uygun düşmektedir. Zira zaten nasıl tarafları tacir olan ve ticari işletmeleriyle ilgili satış sözleşmelerinden kaynaklı uyuşmazlıklarda Asliye Ticaret Mahkemesi görevli ise aynı şekilde kira sözleşmelerinden kaynaklı uyuşmazlıklarda asliye ticaret mahkemesinde görülmesi, ticari hayatın ve akabinde ticaret hukukunun kendine has yapısı dikkate alınarak uzmanlaşma açısından uygun karşılanabilecektir³⁹¹.

3.3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA YETKİ

3.3.1. Genel Olarak

Yetki, en basit anlamıyla dava ve işlerin hangi yerdeki (il veya ilçe) mahkemeler tarafından görüleceği ifade etmektedir³⁹². Bu başlık altında kira tespit davaları bakımından yetki kuralları incelenecektir. İlk genel yetkili mahkeme HMK m.6'da

³⁸⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 27/11/2019 tarihli 2019/5488 Esas 2019/9424 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 23/09/2019 tarihli 2017/8951 Esas 2019/6981 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24.04.2019 tarihli 2017/7741 Esas 2019/3757 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 18/02/2019 tarihli 2017/5346 Esas 2019/1187 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 16/10/2018 tarihli 2018/3786 Esas 2018/10066 Karar sayılı ilamı.

³⁸⁹ Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.80-81.

³⁹⁰ Tuğ, *a.g.m.*, s.1910-1918.

³⁹¹ Tuğ, *a.g.m.*, s.1913-1914.

³⁹² Yavuz, *a.g.e.*, s.756.; Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1065.; Ercan, *a.g.e.*, s.175.; Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.259.

düzenlenmiş olan davalının yerleşim yerindeki mahkemedir³⁹³. Diğer bir yetkili mahkeme de HMK'nın 10. maddesinde düzenlenmiş olan sözleşmenin ifa yeridir³⁹⁴.

Kesin yetki kuralı HMK m. 114/1-(ç) uyarınca dava şartlarından biri olduğundan, taraflarca ileri sürülmediğinde bile hâkimin kendiliğinden göz önüne alması gerekmektedir³⁹⁵. Kesin yetki kuralı söz konusu değilse ve dava yetkisiz mahkemede açılmış ise bu hususun taraflarca ileri sürülmesi gerekmektedir. Yetki itirazı, HMK'nın 116/1-a maddesi uyarınca ilk itirazlardan olup davanın görüldüğü mahkemeye ilk duruşma gününe kadar (ilk duruşma günü dahil) ileri sürülebilir³⁹⁶. Dava yetkisiz mahkemede açılmışsa, ortada kesin yetki yoksa ve taraflarca süresinde usulüne uygun olarak yetki itirazında bulunulmamış ise HMK'nın 19/4. maddesi uyarınca yetkisiz olan mahkeme artık yetkili hale gelir ve yargılama bu mahkemede yapılır³⁹⁷.

Kira tespit davaları bakımından kesin yetki kuralı söz konusu değildir. Bu sebeple yetkisiz mahkemede açılan dava taraflarca ilk itiraz olarak ileri sürülmez ise davanın açıldığı mahkeme yetkisizlik kararı veremeyecek ve dava bu mahkemede görülecektir.

3.3.2. Yetki Sözleşmesi

Yetki sözleşmesi, taraflarca kanun gereği yetkili olmayan bir mahkemenin yetkili olması için aralarında yaptıkları anlaşmaya denilmektedir. Bu sözleşme, usule ilişkin bir sözleşmedir³⁹⁸. Yetki sözleşmesi iki şekilde yapılabilir. İlki yetki sözleşmesi şeklinde, ikincisi de sözleşmeye madde (hüküm, şart) eklenmesi şeklindedir³⁹⁹.

Kira tespit davaları bakımından HMK'nın 6. ve 10.maddelerine ek olarak yetki sözleşmesinin düzenlendiği 17. maddesi de yetki kuralı bakımından dikkate alınmalıdır. Bu düzenleme ile taraflar bir veya birkaç mahkemeyi yetkili kılmaktadır. Hatta HMK döneminde, HUMK döneminden farklı olarak taraflar yetkili mahkemeleri de yetkisiz hala getirmektedir⁴⁰⁰.

Yetki sözleşmesine ilişkin düzenleme emredici bir kural olup tarafların yalnızca tacir veya kamu tüzel kişisi olduğu yetki sözleşmelerini geçerli saymıştır. HUMK

³⁹³ Detaylı bilgi için bkz: Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1066-1067.; Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.301 vd.

³⁹⁴ Detaylı bilgi için bkz: Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1073-1074.; Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.337 vd.

³⁹⁵ Detaylı bilgi için bkz: Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1068 vd.; Yıldırım, *a.g.e.*, *Cilt 1*, s.508.

³⁹⁶ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1084.

³⁹⁷ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1085.; Gözütok, *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe*, s.195.

³⁹⁸ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1088.

³⁹⁹ Kuru, *a.g.e.*, s.71.

⁴⁰⁰ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1088.

döneminde 22. madde⁴⁰¹ ile tüm taraflar arasında yetki sözleşmesi öngörülmüş iken TBK döneminde sadece tacir ve kamu tüzel kişileri bakımından bu hak tanınmıştır⁴⁰². Eğer taraflardan birisi tacir veya kamu tüzel kişisi değilse yetki sözleşmesi geçerli olmayacaktır.

Gerçek hayatta maktu olarak düzenlenmiş kira sözleşmelerinde genelde “Açılacak davalarda mahkemeleri yetkilidir.” şeklinde ibareler yer almakta ve davalı tarafça yetki itirazında bulunulmaktadırlar. Burada hâkimin yapması gereken iş tarafların her ikisinin de tacir veya kamu tüzel kişisi olup olmadığını tespit etmektir. Taraflardan biri tacir veya kamu tüzel kişisi olmayan gerçek veya tüzel kişi ise yetki itirazı yerinde olup mahkemece kabul edilmelidir.

HMK’nın 18/2 maddesi gereğince yetki sözleşmesinin taraflarının emredici hukuk kuralına uygun olduğunun kabulü durumunda bile geçerli olabilmesi için yazılı olması ve hukuki uyumsuzluk ile yetkilendirilen mahkemelerin belli ya da belirlenebilir olması gerekmedir⁴⁰³.

Taraflarca yapılan yetki sözleşmesi ile aksine bir düzenleme yok ise dava yetki sözleşmesiyle belirlenen mahkeme veya mahkemelerde açılabilir. Ancak diğer yetkili mahkemelerde açılabilmesi de kararlaştırılabilir.

Kanunda, kesin yetki söz konusu ise yetki sözleşmesi düzenlenemeyeceği açık bir şekilde ifade edilmiştir (HMK m.18). Yetki sözleşmesinin yapılması durumunda re’sen yetkisizlik kararı verilemeyecektir. Yargıtay’ın görüşü de bu yöndedir⁴⁰⁴.

⁴⁰¹ 1086 sayılı Hukuk Usulu Muhakemeleri Kanunu’nun 22. Maddesi; “Mahkemenin salahiyyeti intizamı amme esasına binaen tayin edilmemiş olan hallerde iki taraf bir veya mütaaddit muayyen hususa mütaallik ihtilaflarının salahiyyettar olmıyan mahal mahkemesinde görölmesini tahriren mukavele edebilirler. Bu halde işbu mahal mahkemesi o davaya bakmaktan imtina edemez” şeklinde idi.

Yıldırım, a.g.e., Cilt 1, s.472.

⁴⁰² Yıldırım, a.g.e., Cilt 1, s.472.

⁴⁰³ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.1089-1090.; Yıldırım, a.g.e., Cilt 1, s.505-506.

⁴⁰⁴ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi’nin 26.02.2024 tarih 2023/11444 Esas 2024/2170 Karar sayılı ilamında; “...Mahkemece re’sen yetkisizlik kararı verilebilecek haller, dava şartı olan, kesin yetki halleridir. 6100 sayılı Kanun’un 18 inci maddesi kesin yetkinin olduğu hallerde tarafların yetki sözleşmesi yapamayacaklarını açıkça düzenlemiştir. Bu nedenle yetki sözleşmesi kesin yetkinin olduğu hallerde yapılamaz. Yetki sözleşmesinin yapılmış olması da resen yetkisizlik kararı verilebilecek hallerden değildir” şeklinde belirtilmiştir.

Benzer kararlar için bkz; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi’nin 08.01.2024 tarih 2023/9328 Esas 2024/10 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi’nin 11.09.2023 tarih 2023/5863 Esas 2023/6938 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 25.05.2023 tarih 2023/2075 Esas 2023/1622 Karar sayılı ilamı, Yargıtay (Kapatılan) 20. Hukuk Dairesi’nin 02/07/2020 tarih 2020/1926 Esas 2020/2366 Karar sayılı ilamı.

3.4. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA HARÇ VE VEKÂLET ÜCRETİ

3.4.1. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA HARÇ

Kira parasının tespiti davaları, para ile ölçülebildiğinden nispi harca tabidir⁴⁰⁵. Kira bedelinin tespiti davalarına ilişkin olarak Harçlar Kanunu'nda özel bir düzenleme bulunmamaktadır⁴⁰⁶. Ancak tahliye davalarına ilişkin 17. maddede düzenleme bulunmaktadır. Bu düzenleme “*Gayrimenkulün tahliyesi davalarında, yazılı mukavele olsun veya olmasın bir yıllık kira bedeli üzerinden karar ve ilam harcı alınır*” şeklindedir. Yani taşınmaz tahliyelerinde harç, bir yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanmaktadır⁴⁰⁷.

Yargıtay bu maddeyi kira tespit davalarında kıyasen uygulamamaktadır. Aylık kira bedelinin tespiti davalarında Yargıtay'ın uygulaması bir aylık kira farkı üzerinden hesaplanmaktadır. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 09/02/2022 tarihli 2021/8836 Esas 2022/824 Karar sayılı ilamında; “*Kira bedelinin tespiti davalarında harcın aylık kira parasına göre mi, yoksa yıllık kira parasına göre mi hesap edileceğine dair 492 Sayılı Harçlar Kanunu'nda bir açıklık bulunmamaktadır. 07/07/1965 tarihli ve 5/5 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca yerleşen Yargıtay uygulamasına göre; aylık kira parasının tespitine ilişkin davalarda, aylık kira farkı üzerinden harç alınması gerektiği kabul edilmiştir*” demekle Yargıtay kira tespit davalarında harca ilişkin görüşünü açıkça belirtmiştir⁴⁰⁸. Dayanılan bu İBK'da “en kısa ve en az külfetli bir usul uygulanması, en az masraf yapılması ilkesinden” yola çıkılarak aylık kira parası esas alınmıştır.

Harca ilişkin olarak bazı bölge adliye mahkemesi daireleri⁴⁰⁹ Yargıtay uygulamasındaki ‘aylık kira farkı’nı esas alırken, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4.

⁴⁰⁵ Polat, a.g.e., s.1171.

⁴⁰⁶ Aldemir, Hüsnü. Hukuk Davalarında Yargılama Giderleri, 5. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s.705.

⁴⁰⁷ Gözütok, *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe*, s.50.

⁴⁰⁸ Benzer yönde kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 17/02/2021 tarihli 2021/459 Esas 2021/1557 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 23/06/2020 tarihli 2020/2318 Esas 2020/3317 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 02/07/2019 tarihli 2017/8529 Esas 2019/6072 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 02/05/2018 tarihli 2017/5450 Esas 2018/4777 Karar sayılı ilamı.

⁴⁰⁹ Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 06/03/2024 tarihli 2024/2 Esas 2024/775 Karar sayılı ilamında; “...davada alınması gerekli harcın, aylık kira tespiti istenmesi halinde aylık hükmedilen brüt kira ile son dönemde ödenen aylık brüt kira farkı olacağının gözötilmemesi” şeklinde belirtilmiştir.

Trabzon Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 15/02/2024 tarihli 2024/234 Esas 2024/273 Karar sayılı ilamında; “...Kira tespit davalarında karar ve ilam harcının bir aylık kira bedeli farkı üzerinden, vekalet ücretinin ise bir yıllık kira bedeli farkı üzerinden hesaplanması gerekirken mahkemeye bu hususa riayet edilmemesi de doğru görülmemiştir” şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 15/02/2024 tarihli 2021/2371 Esas 2024/300 Karar sayılı ilamında; “...alınacak harç kira tespit davalarında tespit edilen aylık fark kira bedeli üzerinden alınacağından...” şeklinde belirtilmiştir.

İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi'nin 14/02/2024 tarihli 2023/2354 Esas 2024/258 Karar sayılı ilamında; “...Aylık kira parasının tespitine ilişkin davalarda aylık kira farkı üzerinden harç alınması gerekir (Yargıtay 3. HD 2009/1641 esas, 2009/3395 karar) . Somut olayda, davacı aylık 1.900 TL olan kira parasının 6000 TL olarak tespitini istemiştir. Talep edilen aylık artış tutarı 4.100 TL olduğundan davanın açılışında bu miktar üzerinden 70,02

Hukuk Dairesi'nin 01/11/2019 tarihli 2019/742 Esas 2019/1340 Karar sayılı ilamında “Yargıtay uygulamalarında kira tespit davalarında harca tabii dava değeri, son dönemde ödenen kira bedeli ile hüküm kurulan aylık kira bedeli arasındaki fark olarak kabul edilmektedir. (Ör: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/2640 Esas - 2016/564 Karar, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2017/2853 Esas - 2017/14796 Karar) Yargıtay'ın bu uygulaması, kira tespit davalarında görevli mahkemenin aylık kira parası esas alınarak belirlenmesi gerektiğini hüküm altına alan 07/07/1965 tarih ve 5/5 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'na dayanmaktadır. Bu içtihadı göre kira tespit davalarında görevli mahkeme aylık kira parasına göre belirleniyor ise harca esas dava değeri olarak aylık kira parası farkı esas alınmalıdır. Ancak İçtihadı Birleştirme Kararı'nın verildiği tarihteki kanun değişmiş olup HMK 4/1-a maddesi uyarınca kira ilişkisinden kaynaklanan tüm davalarda sulh hukuk mahkemesi görevlendirilmiştir. Harçlar Kanunu'nun 17. maddesinde "Gayrimenkulun tahliyesi davalarında, yazılı mukavele olsun veya olmasın bir yıllık kira bedeli üzerinden karar ve ilam harcı alınır." düzenlemesi bulunmaktadır. Yargıtay uygulamalarında kiracılık sıfatının tespiti, kira bedelinin uyarlanması davalarında 1 yıllık kira bedeli üzerinden harç alınmalıdır. (Ör: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2017/4672 Esas - 2016/15310 Karar) Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 9. maddesi "... kira tespiti ... davalarında tespit olunan kira bedeli farkının ... bir yıllık tutarı üzerinden Tarife'nin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, avukatlık ücreti olarak hükmolunur." düzenlemesi bulunmaktadır. Açıklanan nedenlerle dairemizce, İçtihadı Birleştirme Kararı'nın yasa değişikliğinden sonra bağlayıcılığının bulunmadığı, TBK'nun 347/1 maddesi uyarınca "aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış" sayılan sözleşmede, bu bir yıllık dönem içinde ödenmesi gereken kiranın tamamı uyuşmazlık konusu olduğuna göre mahkemece belirlenen kira parasının bir yıl için uygulanacağı, bir yıllık kira parasının yıllık, altı aylık veya aylık ödenmesinin bu durumu değiştirmedeği anlaşılmakla, kira tespiti davalarında harca esas alınacak değerlerin tespit olunan kira bedeli farkının bir yıllık tutarı üzerinden belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir” gerekçesi ile ‘yıllık kira farkı’nı baz almaktadır⁴¹⁰ . Doktrinde de

TL ¼ peşin nisbi harç alınması gerekmektedir. Davacı yanca 102,47 TL peşin nispi harç yatırılmıştır. Davanın açılışında harç eksikliği bulunmamaktadır” şeklinde belirtilmiştir.

⁴¹⁰ Aynı dairenin benzer yöndeki Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 27/02/2024 tarihli 2023/329 Esas 2024/502 Karar sayılı ilamında; “...vekalet ücretinin ve harcın brüt kira bedeli farkının bir yıllık tutarı üzerinden belirlenmesi gerektiğinin, yine davacı tarafça yatırılan tamamlama harcının davalıdan alınması gerektiğinin göz ardı edilmesi hatalı olmuştur” şeklinde belirtilmiştir.

yıllık kira farkını kabul eden görüşler mevcuttur⁴¹¹. Yıllık kira bedelinin tespiti istemli davalarda ise her halükarda harç yıllık kira farkı üzerinden hesaplanacaktır⁴¹².

Kanaatimizce Bölge Adliye Mahkemesi kararları arasında çelişki olmaması ve hukuki güvenirlik dikkate alınarak yüksek mahkeme olan Yargıtay'ın içtihatlarına uyulması gerektiğini düşünmekle birlikte Yargıtay'ın 'aylık kira farkı' üzerinden harç hesabından dönmesi gerektiği kanaatindeyiz. Uyarlama davası, tahliye davaları, kiracılık sıfatının tespiti, kiralananı göstermeye izin istemli kira davalarında harç yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanmaktadır. Diğer tüm kira davaları bakımından ortak bir harç hesabı ile Harçlar Kanun'un taşınmaz tahliyelerine ilişkin düzenlemesi, kira tespit davasında vekâlet ücretinin yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanması ve görev yönünden miktarın bir önemi olmaksızın kira davalarında Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevli olduğu, yıllık fark miktarı üzerinden kesinlik sınırı belirlendiği dikkate alınarak harcın yıllık harç üzerinden hesaplanması daha uygun olacaktır.

⁴¹¹ Tekdoğan, a.g.e., s.673.

⁴¹² Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 04.10.2018 tarihli 2017/3835 Esas 2018/9602 Karar sayılı ilamında; “*Harçlar Kanununun 17. maddesine göre kira tespit davalarında aylık kira bedelinin tespiti talep edilmesi halinde bir aylık brüt kira farkı üzerinden, yıllık kira bedelinin tespiti istenmesi halinde bir yıllık brüt kira farkı üzerinden nisbi harç alınması gerektiği, davanın nispi harca tabi olduğu, dava açarken davacı taraftan aylık kira bedelinin tespitini istediği dikkate alınarak, Mahkemece bir aylık brüt kira farkı üzerinden karar ve ilam harcının ikmali gerekirken, yıllık fark üzerinden karar ve ilam harcına hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir*” şeklinde belirtmiştir.

Benzer yönde karar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 27.09.2018 tarihli 2017/5624 Esas 2018/9208 Karar sayılı ilamı.

Tablo 6. Kira Parasının Tespiti Davasında Harç Hesaplaması

DAVA DEĞERİ PEŞİN HARÇ	Talep Edilen Brüt Aylık Kira	(-)	Ödenen Aylık Brüt Aylık Kira	(=)	Fark Ay
DAVA DEĞERİ KARAR HARCI	Kabul Edilen Brüt Aylık Kira	(-)	Ödenen Aylık Brüt Aylık Kira	(=)	Fark Ay

Hesaplanan fark ayında 28/a maddesinde karar ve ilam harçlarının 1/4'inin peşin alınacağı, 32. maddesinde yargı işlemlerinden alınacak harçlar ödenmedikçe müteakip işlemlerin yapılamayacağı, Harçlar Kanunun genel tebliği eki (1) sayılı tarifenin A.III.1.a maddesinde konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden binde 68,31 oranında nispi karar ve ilam harcı alınacağı dikkate alınarak hesaplama yapılacaktır⁴¹³. Burada dikkat edilmesi gereken husus çıkan harç, maktu harçtan az ise maktu harcın dikkate alınacak olmasıdır. Maktu harç 2024 tarihi itibarıyla 427,60TL'dir⁴¹⁴.

Harç hesaplamasını örnek ile izah etmek gerekir ise; ödenen brüt aylık 10.000,00TL, talep edilen aylık brüt bedel 40.000,00TL ise; 40.000,00TL(-) 10.000,00TL = 30.000,00TL dava değeridir. Dava değeri olan 30.000,00TL'nin ‰ 68,31'nin ¼ ü yani 512,32 TL peşin harçtır. Kabul edilen aylık brüt bedel ise 30.000TL ise; 20.000,00TL (30.000,00TL-10.000,00TL) farkın ‰ 68,31'i olan 1.366,2TL karar ve ilam harcıdır.

⁴¹³ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.423.

⁴¹⁴ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/12/20231230M2-10.pdf> (E.T.: 25/05/2024)

Harç kamu düzenindedir. Taraflarca ileri sürülmesi bile mahkemece re'sen dikkate alınmalıdır. Eğer harç eksikliği var ise uygulamada en çok hata yapıldığı üzere 1 ya da 2 haftalık kesin süre değil Harçlar Kanunu madde 30 uyarınca takip eden celseye kadar süre verilmelidir. İhtara örnek vermek gerekir ise “Dava değeri 21.000,00TL olarak gösterilmişse de dava değerinin 60.000,00TL olduğu anlaşıldığından davacı vekiline eksik olan 662,02TL harcın tamamlanması için gelecek celseye kadar süre verilmesine, aksi halde Harçlar Kanunu m.30 uyarınca dosyanın işlemde kaldırılacağına İHTARINA” şeklinde ihtar uygun olacaktır.

3.4.2 KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA VEKÂLET ÜCRETİ

Konusu para olan veya para ile değerlendirilen davalarda vekalet ücreti, nispi tarifeye göre hesaplanır⁴¹⁵. Kira tespit davalarında vekâlet ücreti hesabına ilişkin olarak Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 9/1. maddesinde özel bir düzenleme bulunmaktadır⁴¹⁶. Bu madde; “*Tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutarı, kira tespiti ve nafaka davalarında tespit olunan kira bedeli farkının veya hükmolunan nafakanın bir yıllık tutarı üzerinden Tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, vekalet ücreti olarak hükmolunur. Bu miktarlar, Tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz*” şeklindedir.

Kira tespit davasında kısmen kabul kısmen red kararı verilmesi halinde taraf vekillerinin vekâlet ücreti hesabına ilişkin olarak Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22/09/2022 tarih 2022/5205 Esas 2022/6879 Karar sayılı ilamında; “...*tespit edilen yıllık kira bedelinden davalı tarafça ödenen yıllık kira bedeli çıkartılarak, aradaki fark üzerinden davacı yararına; yine davacı tarafça dava dilekçesinde talep edilen yıllık kira bedelinden tespit edilen yıllık kira bedeli çıkartılarak, aradaki fark üzerinden de davalı yararına vekalet ücreti takdir edilmesi gerektiği*” şeklinde belirtilmiştir.

A.A.Ü.T.'nin 9. maddesi ve Yargıtay içtihatları dikkate alınarak vekil lehine kira bedelinin tespiti davalarında bir yıllık kira farkı ücreti üzerinden nispi vekâlet ücreti hesaplanacaktır⁴¹⁷. Davacı lehine mahkemece tespit edilen bedelden ödenen bedel çıkarılarak yıllık fark üzerinden kendisine vekil ile temsil eden davacı vekili lehine

⁴¹⁵ Polat, a.g.e., s.1172.

⁴¹⁶ Gözütok, *Hukuk Davalarında Hükm Kurma Esasları ve Gerekçe*, s.91.

⁴¹⁷ Günay, E., a.g.e., s.68.; Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.975.; Tekdoğan, a.g.e., s.673; Aldemir, a.g.e., s.1051.

vekâlet ücreti hesaplanacaktır⁴¹⁸. Davalı taraf ise vekil ile kendisini temsil ettirmiş ise davacı tarafça talep edilen bedelden tespit edilen miktarın çıkarılması ile bulunan reddedilen yıllık fark üzerinden vekâlet ücreti hesaplanacaktır⁴¹⁹. Harç hesabındaki ihtilaftan farklı olarak Bölge Adliye Mahkemelerinin sulh hukuk daireleri bu konuda aynı görüştedir⁴²⁰. Tarifenin 13/2. maddesi uyarınca hükmedilen vekâlet ücretinin kabul edilen veyahut reddedilen miktarı geçemeyeceği düzenlemesi hüküm kurarken dikkate alınmalıdır⁴²¹.

Tablo 7. Kira Parasının Tespiti Davasında Vekâlet Hesaplaması

DAVACI LEHİNE VEKÂLET ÜCRETİ	Kabul edilen Brüt Aylık Kira	(-)	Ödenen Brüt Aylık Kira	(=)	Kalan X 12 ay
DAVALI LEHİNE VEKÂLET ÜCRETİ	Talep edilen Brüt Aylık Kira	(-)	Kabul edilen Brüt Aylık Kira	(=)	Kalan X 12 ay

⁴¹⁸ Bu yöndeki kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 23/06/2021 tarihli 2021/3524 Esas 2021/7101 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 02/03/2021 tarihli 2020/12319 Esas 2021/2153 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 28.05.2019 tarihli 2017/7942 Esas 2019/5077 Karar sayılı ilamı.

⁴¹⁹ Aldemir, a.g.e., s.1052.

Bu yöndeki kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24/10/2022 tarihli 2022/6906 Esas 2022/8129 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 21/10/2020 tarihli 2020/9927 Esas 2020/6019 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 29.05.2018 tarihli 2017/9165 Esas 2018/6020 Karar sayılı ilamı.

⁴²⁰ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi'nin 15/02/2024 tarihli 2022/1359 Esas 2024/324 Karar sayılı ilamı, Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 17.01.2024 tarihli 2023/1626 Esas 2024/147 Karar sayılı ilamı, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 15.12.2022 tarihli 2022/763 Esas 2022/2395 Karar sayılı ilamı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 01/11/2022 tarihli 2020/2552 Esas 2022/2256 Karar sayılı ilamı, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 07/02/2022 tarihli 2020/555 Esas 2022/137 Karar sayılı ilamı.

⁴²¹ Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 23.05.2023 tarihli 2022/755 Esas 2023/979 Karar sayılı ilamında; "Davacı kendisini bir vekil ile temsil ettirdiğinden kabul edilen dava değeri 3.337,44 TL üzerinden karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 3 kısmına göre hesaplanan vekalet ücreti maktu miktarın altında kaldığından ve tarifenin 13/2.maddesi uyarınca vekalet ücreti kabul edilen dava değerini geçemeyeceğinden 3.337,44 TL vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine..." şeklinde belirtilmiştir. Bu yöndeki kararlar: İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 17.4.2023 tarihli 2023/804 Esas 2023/679 Karar sayılı ilamı, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi'nin 01/11/2022 tarihli 2020/2552 Esas 2022/2256 Karar sayılı ilamı.

Yıllık kira farkı üzerinden hesaplanacak vekâlet ücretinin belirlenmesinde, tek tek tarifenin 3. kısmına göre hesaplama yapmak yerine zaman kazanmak için Türkiye Barolar Birliğinin vekâlet ücretine ilişkin hesaplama aracından yararlanılabilir⁴²².

Vekâlet ücretini örnek ile açıklamak gerekirse; davacı tarafça aylık kira bedelinin 15.000TL olarak tespit edilmesi istemli açılan davada ödenen aylık kiranın 3.628,00TL olduğu, yapılan yargılama sonucunda davanın kısmen kabul ve kısmen reddi ile başlayan yeni dönem için aylık kira bedelinin 10.350,00TL olarak tespitine karar verilmiş olsun. Bu olayda davacı kendini vekil ile temsil ediyorsa kabul edilen aylık bedelden tespit edilen miktar çıkarılarak aylık fark bedel bulunur. $10.350,00\text{TL} - 3.628,00\text{TL} = 6.722,00\text{TL}$ 'dir. Yıllık fark bedel üzerinden de A.A.Ü.T.'ye göre vekalet ücreti hesaplanır. Yıllık fark bedelde $6.722,00\text{ TL} \times 12 = 80.664,00\text{TL}$ olup vekalet ücreti de; 12.906,24 TL (ilk 200.000,TL için %16)'dir. Davalı kendine vekil ile temsil ettirmiş ise yıllık reddedilen miktar üzerinden vekalet ücreti hesaplanacak olup bunun için önce aylık talep edilen miktardan tespit edilen miktar çıkarılıp ($15.000,00\text{TL} - 10.350,00\text{TL} = 4.650,00\text{TL}$) 12 ile çarpılır ($4.650,00\text{TL} \times 12 = 55.800$). Ancak 55.800TL üzerinden hesaplanan 8.928,00TL TL (ilk 200.000TL için %16), 2024 yılı için maktu vekâlet ücreti olan 10.700,00TL'nin altında kaldığından maktu vekâlet ücretine hükmedilecektir.

Kısacası taraf vekilleri lehine hükmedilmesi gereken kararlar;

‘-Davacı davada kendisini vekille temsil ettirdiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan A.A.Ü.T.'ye göre kabul edilen yıllık kira bedeli farkı üzerinden hesaplanan 12.906,24 TL vekalet ücretinin davalılardan tahsili ile davacı tarafa verilmesine,

-Davalı davada kendisini vekille temsil ettirdiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan A.A.Ü.T.'ye reddedilen yıllık kira bedeli farkı üzerinden hesaplanan 10.700,00 TL vekalet ücretinin davacıdan tahsili ile davalı tarafa verilmesine,’ şekilde olabilir.

4.ARABULUCULUK

4.1.GENEL OLARAK

Arabulucu ve arabuluculuk kelimeleri 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun (HUAK)⁴²³ 2. maddesinde tanımlanmıştır. İlgili kanuna göre arabulucu, “*Arabuluculuk faaliyetini yürüten ve Bakanlıkça düzenlenen arabulucular siciline kaydedilmiş bulunan gerçek kişiyi*”, arabuluculuk ise “*Sistemik teknikler*

⁴²² <https://www.barobirlik.org.tr/HesaplamaAraclari> (E.T.: 27.05.2024)

⁴²³ R.G: 22.06.2012 T. ve 28331 S.

uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemini” ifade etmektedir.

Arabuluculuk kurumu ile tarafların uyuşmazlık konusunda daha az maliyetle, daha kısa sürede çözülmesi hedeflenmiştir. Orhan Gazi’nin de dediği gibi “Adaletin en kötüsü geç tecelli edenidir. Sonunda hüküm isabetli olsa da geciken adalet zulümdür.” Arabuluculuk kurumu ile taraflar uyuşmazlık sağlayamadıkları konuları, dava aşamasına taşımadan daha hızlı çözüme imkanına kavuşmuştur. Arabuluculuk sürecindeki olumlu sonuçlar da adliyedeki iş yükünü azaltmaktadır ki amaçlardan biri de budur.

Arabuluculuk, ihtiyari arabuluculuk ve zorunlu arabuluculuk olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. İhtiyari arabuluculuk, herhangi bir yasal zorunluluk olmaksızın tarafların kendi istek ve iradeleri ile arabuluculuk çözüm yönetimine başvurmasıdır. Dava şartı olarak arabuluculuk ise, yasadan kaynaklı olarak arabuluculuk çözüm yönetimine başvurmaları olup “Dava Şartı Olarak Arabuluculuk” başlığı altında açıklanmıştır.

HUAK m. 14’e göre başka bir usul belirlenmedikçe taraflar arabulucuyu seçmekte serbesttirler. Arabulucu taraflarla tek tek veya birlikte görüşebilir, her türlü iletişim aracılığıyla iletişim kurabilir⁴²⁴. Bu maddeye dayanarak arabulucular, uygulamada taraflarla ayrı ayrı sadece telefonda kısa görüşmeler yapmakta bunun da çözüme ne denli elverişli olduğu tartışılmaktadır. HUAK m. 13/2’ye göre aksi belirlenmedikçe taraflardan biri teklife 30 gün içerisinde olumlu dönüş yapmaz ise reddetmiş kabul edilmektedir⁴²⁵.

HUAK’ın 16/2. maddesi uyarınca arabuluculuk yoluna başvuru tarihinden sona erme tarihine kadar olan süreç zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır⁴²⁶. Kısacası arabuluculuk süresince süreler duracaktır⁴²⁷.

Taraflar arabuluculuğa ilişkin anlaşma sağladığında HUAK m.18/2 uyarınca icra edilebilirlik şerhini dava öncesi arabulucunun görev yaptığı yerdeki sulh hukuk mahkemesinden talep edecektir⁴²⁸. Dava açıldıktan sonra ise davanın görüldüğü

⁴²⁴ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.101,105.

⁴²⁵ Ercan, *a.g.e.*, s.983.

⁴²⁶ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.106, 397,1097.; Ercan, *a.g.e.*, s.991.

⁴²⁷ Zamanaşımının durması hakkında detaylı bilgi için bkz: Oğuzman, *a.g.e.*, s. 626 vd; Gülerci, *a.g.e.*, s.590-591.

⁴²⁸ Ercan, *a.g.e.*, s.985.

mahkemeden talep etmelidir⁴²⁹. Uygulamada icra edilebilirlik şerhi talebi esas sayılı kayıtla açılmakta ve genellikle dosya üzerinden karar verilmektedir. Gerek duyulması halinde duruşmalı olarak da görülebilir.

4.2. DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK

Uyuşmazlık konusuna ilişkin ilgili kanunda arabuluculuk kurumuna başvuruyu dava şartı olarak belirlemiş ise 6325 sayılı Kanunun 18/A maddesinin 2. fıkrasında; *“Davacı arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması halinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir.”* düzenlemesi bulunmaktadır⁴³⁰.

Her ne kadar kural taraflar arabulucuyu seçebilseler de zorunlu arabuluculukta ise uyuşmazlık konusuna göre yetkili mahkemenin bulunduğu adliyedeki arabuluculuk bürosuna başvuru yapılır ve büroca komisyon başkanlıklarına bildirilen listeden arabulucu seçilir⁴³¹. Dosyaya atanan arabulucu tarafları anlaşmaya davet eder. Taraflardan en az birinin gelmemesi, çekilmesi veya anlaşmayı kabul edilmemesi durumunda bu husus tutanağa geçirilir. Arabuluculuk süreci, arabulucunun atanmasından itibaren 3 haftadır ancak zorunlu halde 4 haftaya uzayabilir⁴³². Anlaşma sağlanmış ya da sağlanamamışsa tutanak altına alınıp arabuluculuk bürosuna bildirilir. Anlaşılamadığına dair bu tutanak ile de artık dava açılabilir.

Dava şartı olarak arabuluculukta, dava açılmadan evvel arabulucuya başvuru zorunlu olsa da arabuluculuk sürecinin devam etmesi veya sonlanması tarafların isteğine bağlıdır⁴³³.

⁴²⁹ Ercan, *a.g.e.*, s.985.

⁴³⁰ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.104.; Ercan, *a.g.e.*, s.991.

⁴³¹ Keleş, Özden. *Kira İlişkisinde Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk*, (Yüksek Lisans Tezi), Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyonkarahisar, 2024, s.173-174.; Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.104.; Ercan, *a.g.e.*, s.989.

⁴³² Gündoğdu, *a.g.m.*, s.866.; Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.105.

⁴³³ Keleş, Özden., *Kira İlişkisinde Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk*, s.17.

HUAK'ın 18/A-(11) uyarınca; *“Taraflardan birinin geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmaması sebebiyle arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi durumunda toplantıya katılmayan taraf, son tutanakta belirtilir ve bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur.”* düzenlemesinin *“...bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur.”* kısmı yapılan yargılama sonucunda haklı çıkan tarafın bu dava yönünden karşı taraftan alması gereken yargılama gideri ve vekâlet ücretinden yoksun bırakılmasının öngörülmesinin mülkiyet ve mahkemeye erişim haklarına sınırladığından bahisle Anayasa'nın 13., 35. ve 36. maddelerine aykırı olduğundan Anayasa Mahkemesi'nin 14/03/2024 tarihli 2023/160 E. 2024/77 K. sayılı kararı⁴³⁴ iptal edilmiştir. Bu karar resmi gazetede 18/4/2024 tarihinde yayınlanmış olup, yayımlandıktan 9 ay sonra yürürlüğe girecektir.

HUAK m.18/A-(15) uyarınca arabuluculuk sürecinin başlangıç tarihinden sona erme tarihine kadar olan süreçte zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işleyemez⁴³⁵. Başlama ve bitiş tarihleri de tutanak ile tespit edilmektedir. Dolayısı ile davanın süresinde açılıp açılması hâkim tarafından re'sen dikkate alınacağından bu hususta dikkate alınacaktır.

4.3. KİRA DAVALARINDA ARABULUCULUK

28/03/2023 tarihinde kabul edilen 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 05/04/2023 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Bu kanunun 37. maddesi; “ 6325 sayılı Kanuna 18/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk

MADDE 18/B- (1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.

b) Taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

⁴³⁴ Kararın tamamı için bkz: <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/2024/77> (E.T.: 21.04.2024)

⁴³⁵ Gündoğdu, , a.g.m., s.866.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

(2) Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesi, taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir.

(3) Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir.

(4) Anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin verilmesiyle ilgili diğer hususlar hakkında 18 inci madde hükmü uygulanır” şeklindedir. Aynı kanunun 43. maddesinde de 37. maddenin 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe gireceği belirtilmiştir.

Kısacası 7445 sayılı kanunun 37. maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanuna 18/B maddesi eklenmiş olup sadece konut ve çatılı işyerleri için değil tüm kira ilişkileri bakımından zorunlu arabuluculuk getirilmiştir. Yani 01/09/2023 tarihi itibarıyla ürün (hasılat) kiralarında ve adi kira sözleşmelerinde de arabuluculuk dava şartı olmuştur.

Tüm bu bilgiler ışığında çalışmanın konusu oluşturan kira bedelinin tespitine ilişkin davalarda zorunlu arabuluculuk şartı getirilmiştir. Bu düzenleme 01/09/2023 tarihinden itibaren yürürlüğe girdiğinden 01/09/2023 tarihinden önceki açılan davalarda arabuluculuğa başvuru koşulu aranmamıştır. Ancak 01/09/2023 tarihinden sonra açılan kira bedelinin tespiti davalarında öncelikle arabuluculuğa başvuru olup olmadığı kontrol edilmelidir.

HUAK'nın 18/A maddesinin 2. fıkrası uyarınca arabuluculuğun dava şartı olarak belirlendiği durumda davacı tarafın anlaşamamaya dair son tutanağın aslı veyahut onaylı örneğini dava dilekçesine ek olarak eklemek zorundadır. Bu düzenlemede ve zorunlu

arabuluculuğun amacından hareketle dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmamış ise davanın usulden reddine karar vermek gerekmektedir. Yargı kararları da bu doğrultudadır⁴³⁶.

Zorunlu arabuluculuk ile dava yığılmalarının azalması beklenir iken ekonomik koşullar, kiraya yönelik sınırlamalar, arabuluculuk uygulamalarındaki aksaklıklar, özellikle kiracıların uzun süren yargılamaları lehlerine bir kazanım görmeleri gibi durumlar karşısında kira davalardaki artış devam etmekte bu da mahkemelerin yoğunluğunu artırmakta ve maalesef duruşma tarihleri arasındaki sürenin uzamasına neden olmaktadır.

Kira sözleşmesinin tarafları arabuluculuk aşamasında emredici hukuk kurallarına aykırı bir anlaşma yapması durumunda bu anlaşmanın geçerli olup olmayacağı tartışmalıdır. Örneğin kiracının korunması ilkesinden ve fahiş kira artışlarının önüne geçilmesini hedefleyen %25’lik artış sınırına uyulmadığını farzedelim. 7456 sayılı kanun ile getirilen son %25’lik sınırlama olan ve TBK’nın geçici 2. maddesi olarak eklenen düzenleme de “Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek

⁴³⁶ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi’nin 27/03/2024 tarihli 2024/1077 Esas 2024/845 Karar sayılı ilamında; “Somut olayda; davacının kira parasının tespiti istemiyle açmış olduğu davanın 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’na 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesine göre zorunlu arabuluculuğa tabi davalardan olduğu, davanın, kanunun yürürlük tarihi olan 01.09.2023’den sonra açılması nedeniyle anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi gerektiği, davacının, dava dilekçesine anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağı dava açarken eklemeyi, mahkemece, tensip ara kararı ile, arabuluculuk son tutanağının aslını veya arabulucu tarafından aslı gibidir şeklinde onaylı örneğini dosyaya sunması için davacıya 1 haftalık kesin süre verildiği, ihtar içeren tensip zaptının davacı vekiline 02/11/2023 tarihinde tebliğ edildiği, davacı vekilinin arabuluculuk tutanağının aslını 14/11/2023 tarihinde dosyaya sunduğu, 6325 sayılı Kanunun 18/A maddesinin 2. fıkrasının 3. cümlesindeki; “... İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir...” şeklindeki yasal düzenleme uyarınca davanın usulden reddine karar verilmesinin yerinde olduğu” belirtilmiştir.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesi’nin 13/02/2024 tarihli 2024/382 Esas 2024/335 Karar sayılı ilamında; “...Yargılama konusu olayda: Dava, kira parasının tespiti istemine ilişkindir...Mahkemece, 01/09/2023 tarihinden sonra TBK kira hükümlerinden kaynaklı davalarda arabuluculuk dava şartı olduğundan, dava şartı yokluğu nedeniyle davanın usulden reddine karar verdiği,... Olayımıza gelince; eldeki davanın 09/11/2023 tarihinde açıldığı, kira ilişkisinden kaynaklandığı, 04/12/2023 tarihinden itibaren kira uyuşmazlıklarının zorunlu arabuluculuğa tabi olduğu, dosya kapsamında arabuluculuğa başvurunun dava şartı olduğu, yasa düzenlemesinde İİK 120 maddesi gereği alınan yetki ile açılan davalar yönünden istisna bir hüküm bulunmadığından, uyuşmazlığın kira ilişkisinden kaynaklandığı anlaşılacakla mahkeme kararının yerinde olduğu anlaşılmıştır” şeklinde olduğu belirtilmiştir.

kararlar bakımından da uygulanır” şeklinde belirtilmekle %25’lik sınırlamayı geçecek şekilde yapılan sözleşmelerin, aşan kısım bakımından geçersiz olduğunu açık ve net bir dil ile ortaya konmuştur. Bu düzenleme emredici bir hukuk kuralı olup kamu düzenindendir. Maddedeki ‘geçersiz’ ibaresinden aşan kısmın kesin hükümsüz olduğu anlaşılmalıdır⁴³⁷. Aksi arabuluculuk sürecini kanunu dolanmaya alet etmek ve de hukukun temel ilkeleri olan hakkın kötüye kullanılmaması ve dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil etmesi olacaktır⁴³⁸. Burada asıl iş arabulucuya düşmektedir. Arabulucunun uyuşmazlık konusunda hukuki bilgisinin önemi ve getirilen bu kurumun amacına ulaşabilmesi için durumun artısını eksisini özenle taraflara açıklayabilmesi gerekmektedir.

Adalet Bakanlığı’nın Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği tarafından paylaşılan 10/04/2022 tarihli bilgiye göre, “*Uygulamaların başladığı günden bu yana sisteme dahil olan 3 milyon 8 bin 179 dosyadan 2 milyon 781 bin 858 dosyanın müzakeresi tamamlandı. Çözüme kavuşturulan 1 milyon 930 bin 328 dosyada taraflar el sıkışarak anlaştı. Böylece uygulamada toplam başarı olarak yüzde 69 oldu*” şeklindedir⁴³⁹.

5. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ ve UYARLAMA DAVASININ ARASINDAKİ BENZERLİKLER ve FARKLAR

5.1. UYARLAMA DAVASI HAKKINDA GENEL BİLGİ

Sözleşmenin tarafları, sözleşme kurulduktan sonra belirli koşullar altında mevcut sözleşmenin değiştirilmesini talep edebilir. Bunun dayanağı da 6098 sayılı TBK’nın 138. maddesidir. Mülga BK’da buna ilişkin düzenleme bulunmamakta olup TBK ile karşımıza çıkan yeni düzenlemelerden biridir. Uyarlamanın dayanağı olan TBK’nın 138. maddesi özünde sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnası olup dürüstlük kuralının bir gereğidir⁴⁴⁰.

İlgili madde; “*Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme-
yen ve beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir
sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın
istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve
borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan
haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara*

⁴³⁷ Yeniocak, a.g.e., s.153.

⁴³⁸ Gündoğdu, a.g.m., s.872 vd.

⁴³⁹ <https://basin.adalet.gov.tr/arabuluculuk-yuzde-69-basari-oraniyla-uygulaniyor> 61993 (Erişim Tarihi: 28.05.2024)

⁴⁴⁰ Yeniocak, a.g.e., s.157.

uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır” şeklindedir. Bu maddeye dayanarak açılan uyarlama davasının şartları; değişen durumların öngörülemezliği, işlem temelini çökmesi, talep edenin kusurunun bulunmaması, edimler arası dengenin bozulması, kira bedelinin ödenmemesi ya da itirazı kayıt ile ödenmesidir⁴⁴¹.

Sözleşmede uyarlama talep eden taraf tacir ise Türk Ticaret Kanunu’nun 18/2 maddesi uyarınca basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi yükümlülüğü⁴⁴² karşısında değişen durumların öngörülebilir olup olmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Bir kişinin tacir olması durumunda tüm ihtimalleri öngörmesi beklenemeyecekse de hâkimin şartları değerlendirirken diğer kişilere oranla tacir olan kişiden öngörülebilirlik seviyesi açısından daha yüksek beklentiye sahip olabilecektir⁴⁴³.

Kira bedelinin tespiti davası ile kira bedelinin uyarlaması davası iki farklı dava olmasına rağmen uygulamada çok karıştırılmakta ve dava isimleri birbirlerinin yerine kullanılmaktadır⁴⁴⁴. Bu bakımdan her iki dava arasındaki fark ve benzerliklere değinmek yerinde olacaktır.

5.2. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ UYARLAMA DAVASI İLE BENZERLİKLERİ

Kira bedelinin tespiti ve uyarlama davalarını kiraya veren taraf da kiracı taraf da açabilmektedir⁴⁴⁵. Kira sözleşmesinde edimler arası dengenin bozulması ve taraflarınca çekilmez bir hal alması karşısında uyarlama davası da her zaman açılabilir⁴⁴⁶.

Eylül 2023 tarihinden bu yana dava şartı olarak getirilen arabuluculuk düzenlenmesinde ‘kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar’ denilmekle kira bedelinin tespiti davalarını ve uyarlama davalarını da kapsamına aldığı anlaşılmaktadır. Zorunlu arabuluculuk, görev ve yetkiye ilişkin kira bedelinin tespiti davasına ilişkin yapılan açıklamalar uyarlama davaları bakımından da geçerlidir⁴⁴⁷.

⁴⁴¹ Zevkliler vd, *a.g.e.*, s.236.

⁴⁴² Basiretli bir iş adamı gibi hareket etmek hakkında detaylı bilgi için bkz: Poroy vd., *a.g.e.*, s.177 vd.

⁴⁴³ Yeniocak, *a.g.e.*, s.161.; İnceoğlu, 2.*Cilt.*, s.165-166.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 23.05.2023 tarihli 2023/235 Esas 2023/1554 Karar sayılı ilamında; “...davacı kiracının tacir olduğu, kiracının basiretli tacir gibi davranarak dövizdeki artışları öngörmek zorunda olduğu, davada uyarlama koşullarının oluşmadığı” şeklinde belirtmiştir.

Benzer karar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 21.02.2023 tarihli 2022/5778 Esas 2023/173 Karar sayılı ilamı.

⁴⁴⁴ Gümüş, *a.g.e.*, s.229.

⁴⁴⁵ Günay, E., *a.g.e.*, s.57.; Polat, *a.g.e.*, s.1166.; Göcüm, *a.g.e.*, s.335.

⁴⁴⁶ Yargıtay HGK’nun 05.10.2022 tarih 2020/3-687 Esas 2022/1259 Karar sayılı ilamı.

⁴⁴⁷ Gümüş, *a.g.e.*, s.231.

Vekâlet ücretinin nasıl hesaplanacağı bakımından Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinde bir hüküm bulunmamaktadır. Yargıtay⁴⁴⁸ uyarlama davalarında aynı tarifenin 9. maddesinde öngörülen kira bedelinin tespiti davalarındaki vekâlet ücretinin hesaplanması şeklinde yol izlenmesini kabul etmiştir.

5.3. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASININ UYARLAMA DAVASINDAN FARKLARI

6098 sayılı TBK'nın 344. maddesinde hüküm altına alınan kira bedelinin tespiti davası konut ve çatılı işyeri kiralاریyla sınırlı olup aynı kanunun 138. maddesinde düzenlenen uyarlama davalarında ise bu tarz bir sınırlama bulunmamaktadır⁴⁴⁹.

TBK 344/3 uyarınca dava açılması için 5 yıllık bir asgari süre öngörülmüş ise, TBK m.138 için böyle bir süre öngörülmemiştir⁴⁵⁰. Hatta günümüzdeki fahiş kira artışlarından dolayı bu süreyi beklemek istemeyen mülk sahipleri çeşitli sebeplerle uyarlama davası açmaktadırlar. Ancak uyarlama davasında koşulların gerçekleşmesi daha zordur ki Yargıtay'ın uygulaması da bu yöndedir⁴⁵¹.

Uyarlama davasında hâkimin vereceği kararın etkisi dava öncesindeki aylar ihtirazı kayıt ile ödenmiş ise bu ayları da kapsayacaktır. TBK'nın 344/3 maddesine dayanılarak açılan tespit davası ise en erken kiranın başlangıç tarihinden itibaren 5 yıllık sürenin dolması ile başlayan dönemi kapsayacaktır⁴⁵².

⁴⁴⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 03.10.2023 tarihli 2023/489 Esas 2023/2472 Karar sayılı ilamında; “Kira bedelinin uyarlanması davalarının kabul veya reddi halinde tarafı yararına vekalet ücretinin nasıl hesaplanması gerektiğine dair Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinde (Tarife) bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak bu gibi durumlarda aynı Tarifenin 9 uncu maddesinde öngörülen kira tesbit davalarındaki hesaplama biçimine uygun bir yol izlenmesi mümkündür. Karar tarihinde yürürlükte bulunan Tarifenin 9 uncu maddesi; “Tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutarı, kira tespiti ve nafaka davalarında tespit olunan kira bedeli farkının veya hükmolunan nafakanın bir yıllık tutarı üzerinden Tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, avukatlık ücreti olarak hükmolunur. Bu miktarlar, Tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz. ” şeklindedir. Davalı, vekalet ücretini temyiz sebebi yapmıştır. Davacılar tarafından aylık 5.432 Euro olan kira bedelinin 20.000,00 TL olarak uyarlanması talep edilmiş olup dava reddedildiğine göre, reddedilen kira farkının bir yıllık tutarı üzerinden yani ödenmekte olan brüt kira bedelinin hüküm altına alınması istenen brüt bedelden çıkarılmak suretiyle bulunacak farkının bir yıllık tutarı üzerinden davalı yararına tarife gereğince hesaplanacak nispi vekalet ücretine hükm edilmesi gerekir. Diğer yandan uyarlama davasında, harca tabi dava değeri, uyarlama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı olduğu halde harcın 50.000,00 TL dava değeri üzerinden olacak şekilde eksik ödendiği, yargılamada davalı tarafça dava değerinin eksik gösterildiği yönünde itirazda bulunulmadığı, Mahkemece de eksik harcın ikmali için mehil verilmediği ve davanın bu şekilde sonuçlandırıldığı anlaşılmaktadır. Bu halde İlk Derece Mahkemesince, kira farkının bir yıllık tutarı üzerinden değil ancak harçlandırılmış dava değeri üzerinden davalı lehine nispi vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken, maktu vekalet ücreti takdir edilmiş olması doğru değildir” şeklinde belirtilmiştir.

Benzer yönde kararlar için bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 24/10/2022 tarihli 2022/6906 Esas 2022/8129 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 21/04/2021 tarihli 2021/1877 Esas 2021/4475 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 09/04/2019 tarihli 2018/6863 Esas 2019/3137 Karar sayılı ilamı.

⁴⁴⁹ Yeniocak, a.g.e., s.172.

⁴⁵⁰ Yeniocak, a.g.e., s.173-174.; İncoğlu, 2.Cilt, s.174-175.

⁴⁵¹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 23.05.2023 tarihli 2023/235 Esas 2023/1554 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 21.02.2023 tarihli 2022/5778 Esas 2023/173 Karar sayılı ilamında, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 27.10.2022 tarihli 2022/3-609 Esas 2022/1391 Karar sayılı ilamı.

⁴⁵² Yeniocak, a.g.e., s.195.

Kira sözleşmesinde artış şartı bulunması kira tespit davalarında endeks dönemindeki kira bedeli hesaplamasında, davanın açılması süresinde, tespit kararının hangi dönemi kapsadığında hatta TBK'nın 344/3. maddesi uyarınca hakimce bedel tespit edildikten sonra tekrar bu madde uyarınca dava açılmasına ilişkin koşullar oluşana kadar yine kira bedeli hesaplamasında dikkate alınacaktır. Ancak uyarılama davasında artışa ilişkin hüküm bulunması davayı etkilemeyecektir⁴⁵³. Ancak artış oranının uyarılmasına ilişkin durum saklıdır.

Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesinde TBK'nın 344/4 maddesi ile 5 yıl değişiklik yapılamayacağı hüküm altına alınmışken 138. madde ayrı tutularak uyarılama davaları bakımından böyle bir sınırlama getirilmemiştir. Zaten aksi bir durumda TBK'nın 138. maddesinin amacına aykırı olurdu.

Harç bakımından kira bedelinin tespiti davasında Yargıtay'ın uygulamasının aylık kira farkı üzerinden olduğu belirtilmiş idi. Ancak uyarılama davalarında ise Yargıtay⁴⁵⁴ aylık değil yıllık kira farkı üzerinden harç hesaplamasını kabul etmektedir. Buna göre uyarılama davalarında harca tabi dava değeri, uyarılama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı olup harcında bu bedel üzerinden nispi hesaplanması gerekmektedir.

6. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA GECİCİ HUKUKİ KORUMA VE KANUN YOLU İNCELEMESİ

6.1. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA GECİCİ HUKUKİ KORUMA

Yargılama ile nihai karar verilinceye kadar hatta öncesinde geçici hukuki korumaya ihtiyaç duyulabilir⁴⁵⁵. *Erişir* geçici hukuki korumayı, “*Gecikmesinde tehlike olan bir halin engellenmesi ya da durdurulması amacıyla, iddia edilen talebe hukuki dinlenilme hakkının ertelenmesi yolu açılarak prensip itibariyle yaklaşık ispat seviyesinde ispat ölçüsü ile yetinilerek geçici olarak yürürlük kazandıran, karşı tarafın menfaatlerini çeşitli usuli araçlarla dengeleyen, ivedi bir yargısal korumadır*” şeklinde tanımlamaktadır⁴⁵⁶.

⁴⁵³ Yeniocak, *a.g.e.*, s.195.

⁴⁵⁴ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 05/10/2021 tarihli 2021/6342 Esas 2021/9491 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 19.06.2017 tarihli 2017/6433 Esas 2017/10426 Karar sayılı ilamı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 30.06.2015 tarihli 2015/4450 Esas 2015/6636 Karar sayılı ilamı.

⁴⁵⁵ Pekcanitez vd., *a.g.e.*, s.391.

⁴⁵⁶ Erişir, Evrim. Geçici Hukuki Korumanın Temelleri ve İhtiyati Tedbir Türleri, 1. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013. s.5

Bu başlık altında geçici hukuki koruma türlerinden ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz açıklanmıştır.

6.1.1. İhtiyati Tedbir ve İhtiyati Haciz

İhtiyati tedbir, açılacak veya açılmış bir davada bir hakkın edinilmesinin güç, imkansız olması ya da geç olması sebebiyle bir zarar oluşma tehlikesi var ise bunu önlemeye çalışan geçici bir hukuksal korumadır⁴⁵⁷. İhtiyati tedbirin hangi mahkemeden istenebileceği HMK'nın 390/1. maddesinde düzenlenmiştir. İhtiyati tedbir, dava açılmadan talep edilecek ise esas hakkında görevli ve yetkili mahkemeden talep edilebilir. Dava açıldıktan sonra ise davanın yürütüldüğü asıl mahkemeden talep edilebilir.

İhtiyati haciz de para alacaklarına ilişkin geçici bir hukuki korumadır⁴⁵⁸. İhtiyati haciz, İcra İflas Kanununda (İİK) 257 vd. maddelerde, ihtiyati tedbir ise HMK'nın 389 vd maddelerinde düzenlenmiştir. Her iki geçici korumada da yaklaşık ispat aranır ve yargı organları tarafından geçici nitelikli olarak verilir⁴⁵⁹. İhtiyati haciz kararının sadece teminat etkisi var iken, ihtiyati tedbir kararı somut olaya göre teminat etkisi de eda etkisi de doğurabilir⁴⁶⁰. *Gözütok ve Albayrak*'a göre⁴⁶¹, HMK m.406/2'deki düzenlemede ihtiyati haciz niteliğindeki geçici hukuki korumalara ilişkin özel hükümlerin saklı tutulmasındaki maksat uygulamada iki koruma tedbirinin birbirinin yerine kullanılması hatta 'ihtiyati haciz zımında ihtiyati tedbir kararı verilmesi' gibi ve benzer ifadelerle kanuna aykırı kararların önüne geçmektir.

Hâkim, geçici hukuki koruma bağlamında ihtiyati tedbir kararı verir iken asıl uyuşmazlığı çözümleyecek nitelikte karar veremez⁴⁶². Ayrıca ihtiyati tedbir kararı verirken tarafların menfaat dengesini gözetilmeli ve geçici hukuki korumanın amacını aşmamasına özen göstermelidir.

Kira parasının tespitine ilişkin tarafların tedbir taleplerine yönelik olarak güncel yargı kararları şu şekildedir;

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi'nin 02/05/2024 tarihli 2024/1591 Karar 2024/931 Esas sayılı ilamında; "*Davacının, davasına esas olan iddialarının yargılamayı gerektirdiği açık olup verilecek ihtiyati tedbir kararının da*

⁴⁵⁷ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.492,517.; Ercan, a.g.e., s. 653.

⁴⁵⁸ Pekcanitez vd., a.g.e., s.391.; Erişir, a.g.e., s.231.

⁴⁵⁹ Pekcanitez vd., a.g.e., s.392.

⁴⁶⁰ Erişir, a.g.e., 228.

⁴⁶¹ Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.489, 507.

⁴⁶² Gözütok vd, *Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı*, s.493.

uyuşmazlığın esasını çözümler nitelikte olmaması gerektiğinden, ilk derece mahkemesinin tedbir talebinin reddine ilişkin ara kararının yerinde olduğu anlaşılmıştır” şeklinde belirtilmiştir⁴⁶³.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesi’nin 02/05/2024 tarihli 2024/1867 Karar 2024/1035 Esas sayılı ilamında; “*Dava konusunun kira parasının tespiti talebi olduğu, davacı tarafça yargılama süresince kira parasının tedbiren belirlenmesinin talep edildiği, Yargıtay uygulamalarında kabul edildiği ve HMK’nun 391. maddesinin gerekçesinde açıklandığı üzere, "dava sonunda elde edilecek faydayı sağlayacak şekilde" başka bir deyişle "davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde" ihtiyati tedbir kararı verilmesinin mümkün olmadığı..*” şeklinde belirtilmiştir.

Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi’nin 28/03/2024 tarihli 2024/861 Karar 2024/732 Esas sayılı ilamında; “*Dosya kapsamına, toplanan delillere, hükmün dayandığı gerekçeye, mevcut delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmadığının, davacının iddialarının tarafların delillerinin toplanıp değerlendirilmesi sonucunda açıklığa kavuşacağını, bu aşamada yaklaşık ispat şartının gerçekleşmediğinin anlaşılmasına, yargılama sonucunda elde edilecek faydanın tedbir kararı ile elde edilmesi mümkün olmadığından ve uyuşmazlığın esasını halleder nitelikte ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği*” şeklinde belirtilmiştir.

Kanaatimizce de hâkimin davanın esasını çözümler nitelikte karar veremeyeceği, zira bedelin belirlenebilmesi için emsal kira sözleşmelerinin celbedilmesi, sonrasında mahallinde yapılacak keşif sonucunda alınan rapor ile uyuşmazlığın açıklığa kavuşacağı bu haliyle yaklaşık ispat koşullarının gerçekleşmediği nazara alınarak tedbir kararlarının reddine karar verilmesi yerindedir.

6.2. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVALARINDA KANUN YOLLARI

Kanun yolları, mahkeme kararlarının hukuka uygunluğunun denetleyerek usul ve esasta eksiklik veyahut hata var ise bunların düzeltilmesi için taraflara verilmiş bir başvuru olanağıdır⁴⁶⁴. İlk derece mahkemesi, bir uyuşmazlıkla ilk safhada muhatap olup karar veren mahkemedir⁴⁶⁵. Üst derece mahkemesi ise, ilk derece mahkemelerinin kararları denetleyen mahkemelerdir. Anayasa’nın 2. maddesi ile HMK’nın 297/1-ç

⁴⁶³ Aynı dairenin benzer yönde kararı için bkz: 02/05/2024 tarihli 2024/1501 Esas 2024/930 Karar sayılı.

⁴⁶⁴ Pekcanitez vd., a.g.e., s.304.

⁴⁶⁵ Ercan, a.g.e., s. 72.

maddesi gereğince hükümde başvurulabilecek kanun yolu ve süresinin belirtilmesi zorunludur⁴⁶⁶. Bu başlık altında olağan kanun yolları olan istinaf ve temyiz incelenmiştir.

6.2.1. İstinaf Yolu

1924 yılında kaldırılan istinaf mahkemeleri 26/09/2024 tarihinde kabul edilen 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun⁴⁶⁷ ile Türk Hukuk sistemine yeniden girerek 20/07/2016 tarihinde faaliyete girmiştir⁴⁶⁸. İstinaf mahkemelerinin faaliyete girmesiyle de Türk Yargı sistemi iki dereceli olmaktan çıkıp üç dereceli yargı sistemine geçiş yapmıştır⁴⁶⁹.

Adli yargıda ikinci derece olan bölge adliye mahkemeleri, ilk derece mahkemelerin vermiş olduğu kararlara karşı olaya ve hukuka uygunluk denetimi yapmaktadır⁴⁷⁰. Bu mahkemeler anılı 5235 sayılı yasanın 25. maddesi uyarınca bölgelerin coğrafi hali ile iş yoğunluğu dikkate alınarak HSK'nın görüşü üzerine Adalet Bakanlığınca kurulur⁴⁷¹.

HMK'nın 341/1. maddesi uyarınca ilk derece mahkemelerinin vermiş olduğu nihai kararlara, ihtiyati tedbir ve haciz kararlarının reddi kararlarına, ihtiyati tedbir ve haciz kararlarının kabulü durumunda itiraz üzerine verilecek kararlara karşı taraflar istinaf yolu başvurabileceklerdir⁴⁷².

6100 sayılı HMK'nın "İstinaf Yoluna Başvurulabilen Kararlar" başlıklı 341/2. maddesinde *"Miktar veya değeri üç bin Türk Lirasını geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir."* düzenlemesi mevcut olup, 6763 sayılı kanunun 44. maddesi ile Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen Ek Madde 1'de ise; *"(1)200 üncü, 201 inci, 341 inci, 362 nci ve 369 uncu maddelerdeki parasal sınırlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere, önceki yılda uygulanan parasal sınırların; o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca*

⁴⁶⁶ Gözütok, *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe*, s.131.

⁴⁶⁷ RG: 07.10.2014 T. ve 25606 S.

⁴⁶⁸ Ercan, *a.g.e.*, s. 73.

⁴⁶⁹ Pekcanitez vd., *a.g.e.*, s.308.

⁴⁷⁰ Pekcanitez vd., *a.g.e.*, s.307.; Ercan, *a.g.e.*, s. 77.

⁴⁷¹ Mevcut istinaf mahkemeleri için bkz: https://www.hsk.gov.tr/istinaf-mahkemeleri-is-bolumleri_1426 (Erişim Tarihi: 26/05/2024)

⁴⁷² Gözütok, *Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe*, s.132.; Yılmaz, Ejder. *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, Cilt 3 (225-452), 3. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2017, s.3230-3233.

Maliye Bakanlığınca her yıl tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle uygulanır. Bu şekilde belirlenen sınırların on Türk lirasını aşmayan kısımları dikkate alınmaz. (2) 200 üncü ve 201 inci maddelerdeki parasal sınırların uygulanmasında hukuki işlemin yapıldığı, 341 inci, 362 nci ve 369 uncu maddelerdeki parasal sınırların uygulanmasında hükmün verildiği tarihteki miktar esas alınır." düzenlemesi bulunmaktadır. Buna göre kesinlik sınırının tespiti bakımından kira bedelinin belirlenmesi davalarında yıllık kira farkı tutarı dikkate alınmaktadır⁴⁷³. 2024 yılı içinde istinaf sınırı 28.250,00TL'dir⁴⁷⁴.

6.2.2. Temyiz Yolu

Adli yargıda Türk hukukunun en tepesinde bulunan Yargıtay son inceleme mercidir⁴⁷⁵. Temyiz ile kural olarak hukuka uygunluk denetimi yapılmaktadır⁴⁷⁶.

Kira bedelinin belirlenmesi davalarında yukarıda 'istinaf yolu' başlığındaki açıklamalara paralel şekilde temyiz kesinlik sınırının tespitinde yıllık kira farkı tutarı dikkate alınacaktır⁴⁷⁷. 2024 yılı içinde temyiz sınırı 378.290,00TL'dir⁴⁷⁸.

⁴⁷³ Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 15/03/2024 tarihli 2024/1019 Karar 2024/676 Esas sayılı ilamı, Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 19/02/2024 tarihli 2022/1456 Karar 2024/385 Esas sayılı ilamı.

⁴⁷⁴ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/12/20231230M2-10.pdf> (E.T.: 30/05/2024)

⁴⁷⁵ Ercan, a.g.e., s. 73,80.

⁴⁷⁶ Pekcanitez vd., a.g.e., s.307-308,324.; Ercan, a.g.e., s. 773.

⁴⁷⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 01/12/2022 tarih 2022/7487 Esas 2022/9081 Karar sayılı ilamında; "Kira parasının tespiti davalarında kesinlik sınırının tespit edilen kira parası farkının yıllık miktarı esas alınarak belirlenmesi gerekmektedir. Hükmedilen miktar bakımından karar, verildiği tarih itibarıyla davalı yönünden kesin niteliktedir. Kesin olan kararların temyiz istemleri hakkında mahkemece bir karar verilebileceği gibi, 01/06/1990 tarihli ve 1989/3 Esas 1990/4 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kurulu Kararı uyarınca Yargıtay'ca da temyiz isteminin reddine karar verilebilir" şeklinde belirtilmiştir.

⁴⁷⁸ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/12/20231230M2-10.pdf> (E.T.: 30/05/2024)

TARTIşMA, SONUÇ VE ÖNERİLER

Kira sözleşmesi karşılıklı her iki tarafa da tam borç yükleyen bir sözleşmedir. Kira sözleşmeleri ivazlı, sürekli borç ilişkisi doğuran, şekle tabi olmayan rızai bir sözleşmedir.

Konut, barınma ihtiyacını karşılamak, yaşamsal faaliyetlerini sürdürmek ve kişileri her türlü dış etkenlerden korumak amacıyla üstü ve etrafı çevrili yapıdır. İşyeri ise, mesleki, sanatsal ve ticari faaliyetlerin yürütüldüğü yerdir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin unsurları; kira bedeli, kiralanan şey ve kullanma hakkı ile tarafların anlaşmasıdır. Kira bedeli, kira sözleşmesinin aslı unsurlarındandır. Eğer bir şeyin kullanımı bedelsiz, karşılıksız olarak devredilirse, o zaman kira sözleşmesi değil kullanım ödöncü sözleşmesi karşımıza çıkar. 818 sayılı BK döneminde kira sözleşmesinin tanımının yer aldığı m.248’de ‘ücret’ ibaresine yer verilmiş ise de TBK döneminde bu ibareden vazgeçilerek ‘kira bedeli’ yer verilmiştir. Kanaatimce ücret ifadesi parayı çağrıştırmakta olup, kira bedelinin para dışında altın gibi misli şeyler olarak da belirlenebileceğinden ‘kira bedeli’ ibaresinin tercih edilmesi yerinde olmuştur. Böylece doktrindeki kira bedelinin sadece para olması yönündeki çekincelerde son bulmuştur.

Sözleşmenin kurulabilmesi için kira bedelinin açıkça belirlenmesinin gerekip gerekmediği yönünde bir takım tartışmalar vardır. Doktrinde bir kısım görüş, kira bedelinin açıkça belirlenmesine gerek olmadığı, kira bedelinin ödeneceği konusunda anlaşılmasının yeterli olduğu, miktarın ise sonra belirleneceği, eğer belirlenemezse hâkimden talep edebileceğini savunmaktadırlar. Bir kısımda görüşte, TBK’nın 233. maddesinde satış sözleşmelerinde kira bedeli belirlenmemiş ise ortalama piyasa bedelinin kabul edildiği ancak kira sözleşmelerine ilişkin böyle bir düzenleme bulunmadığından sözleşmenin kurulmamış sayılacağını savunmaktadır. Kanaatimizce satış sözleşmelerindeki gibi bedelin belirlenmemesi durumunda nasıl bir yol izleneceği şeklinde düzenlenmeye yer verilmemesi, kira bedelinin asli unsur olması nedeniyle kira sözleşmesinin kurulabilmesi için bedel üzerinde anlaşılması gerekmektedir.

Kira sözleşmeleri şekle bağlı olmayıp yazılı veya sözlü olarak yapılması mümkündür. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların asli unsurlar üzerinde anlaşması yeterli olup ikincil noktaları sonraya bırakılabilir.

Kira sözleşmelerinde; kiraya veren ve kiracı olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır. Kiraya veren taraf malik olmak zorunda olmayıp sınırlı ayni hak sahibi (üst hakkı, intifa hakkı) olabileceği gibi, vekâlet verilen üçüncü bir şahısta olabilir.

Taraflar, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Tarafların kira sözleşmesi yapabilmeleri için fiil ehliyetine sahip olmaları gereklidir. Eğer sözleşme yapan kişi ayırt etme gücüne haiz küçük veyahut kısıtlı ise yaptığı sözleşmenin geçerli olabilmesi için kanunu temsilcisinin icazeti gereklidir. Ancak sözleşme süresi ve türüne göre TMK m.462/6 ile sınırlama getirilmiştir. Buna göre 1 yıl ve daha uzun süreli ürün kira sözleşmeleri ile üç yıl ve daha uzun taşınmaz kirası sözleşmelerinde vesayet makamı olarak tabir edilen Sulh Hukuk Mahkemesinin izni gereklidir. Tam ehliyetsiz kişinin sözleşme yapması durumunda ise kanuni temsilcisinin (veli, vasi) muvafakati ile geçerli hale gelmeyeceğinden sadece kanuni temsilcisi tarafından kira sözleşmesi yapılabilmektedir. Mülk sahibi tüzel kişi ise kiralamayı yetkili organ ya da kanuni temsilcileri yapabilecektir. TTK m.356/1 uyarınca anonim şirketlerde yönetim kurulu tarafından yapılan kira sözleşmesinin geçerli olması için genel kurul onayı ile ticaret siciline tescil edilmelidir. Tüzel kişiliğe sahip olmayan adi şirketlerde ise ortaklar devir işlemlerini kendi adlarına yapar.

6100 sayılı HMK'nın 114. maddesinde dava şartları belirtilmiş olup m.114/1-d maddesinde taraf ehliyetinin de dava şartlarından olduğu düzenlenmesi yer almaktadır. Dava şartları taraflarca ileri sürülmesine dahi hâkim tarafından re'sen dikkate alınmalıdır (HMK m.115). Kira sözleşmelerinde tarafın kim olduğunun tespit edilebilmesi önemlidir. Örneğin kiracı kısmında birden fazla isim yazılı ve içlerinden birinin imzası var ise imzası bulunan kişi sözleşmede kiracı sıfatıyla bulunmakta olup imzası bulunmayan kişi/kişilerin hukuki olarak taraf sıfatı yoktur. Böyle bir durumda hepsine karşı dava açılmış ise imzası bulunmayanlara yönelik pasif husumet ehliyeti bulunmadığından davanın usulden reddine karar verilmelidir. Tüzel kişiler bakımından da imza atan kişinin şahsına yönelik mi yoksa şirket adına mı imza attığı tespit edilmeli ve ona göre dava yürütülmelidir.

Eşler, kural olarak müşterek konutu birlikte seçmektedirler (TMK m.186). Ancak diğer eşin izni, hâkimin izni ve haklı bir sebep hali saklıdır. Kira sözleşmesini eşlerden biri yapmış ise imzası bulunan eş kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır. Hatta boşanıp evden ayrılrsa bile imzası bulunan eşin kiracılık sıfatı sona ermez ve evden yaşamaya devam eden (imzası olmayan) eş de kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez. İmzası

bulunmayan eşin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi için karşı tarafa bildirim göndermelidir. Yargılamada ‘aile konutu’ olduğuna dair itiraz var ise hâkim tapuda buna dair şerh olup olmadığı veya bildirim olup olmadığını ya da aile konutu şerhi davası açılıp açılmadığını araştırmalıdır. Mevcut icra takibi ve davadan sonra ‘aile konutu davası’ açılmış ise bekletici mesele yapılmasına gerek yoktur. Yargı içtihatları da bu yöndedir.

Kiracı da kiraya veren de birden fazla kişi olabilir. Türk Hukukunda buna ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak taraflar sözleşmede kaç kişinin kiralanda kalabileceğini kararlaştırabilirler. Birden fazla malik olan durumlarda paylı (müşterek) mülkiyet veya elbirliği (iştirak halinde) mülkiyet olmasına göre değişen bir takım kurallar vardır. Elbirliği mülkiyete tabi bir şeyin kiraya verilebilmesi için ise, oybirliği aranmaktadır (TMK m.702/2). Elbirliği mülkiyete tabi taşınmazlarda ortaklar arasında zorunlu (mecburi) dava arkadaşlığı söz konusu olup tüm ortakların dava, icra takibi, ihtar gibi işlemleri birlikte yürütmeleri gerekir. Eğer birlikte hareket etme imkanları yok ise ‘terekeye temsilci atanması’ gerekir. Bu şartlar sağlanmadan ortaklardan bir veya birkaçı kira sözleşmesi düzenlemiş ise sözleşmenin geçerliliği doktrinde tartışmalıdır. Bir kısım görüşe göre, diğer maliklerin sonradan icazet vermesi durumunda sözleşmenin geçerli olacağı, icazet verilmez ise de sözleşme yapan ortak/ortaklar kiracının zararından sorumlu olacaktır. Karşı görüşe göre de, tüm malikler tarafında oybirliği şartı arandığından böyle bir sözleşme geçersiz olacaktır.

Paylı mülkiyete tabi bir şeyin kiraya verilebilmesi için pay ve paydaş çokluğu şartı bulunmaktadır (TMK m.691). Eğer bu şart sağlanmamış ise yetkisiz temsile ilişkin hükümler uygulanacaktır. Diğer paydaşlardan onay alınması halinde söz konusu kira sözleşmesi geçerli olur ve sonradan icazet veren paydaşları da bağlar. Eğer onay alınamaz ise söz konusu kira sözleşmesi geçersiz olur ve sözleşmesi yapan paydaş/paydaşlar kiracının zararından sorumlu olur. Paylı mülkiyette, elbirliği mülkiyetten farklı olarak pay oranları bellidir. Paylı mülkiyete tabi bir kiralanan için her paydaş kendi payı için kira bedelinin belirlenmesi davası açabilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı muvafakatı ile alt kiraya verilmesi ve kira ilişkisinin devri mümkündür (TBK m.322, 323). Kira süresi dolmadan kiralananın tahliyesi durumunda, tahliye etmesine rağmen ahde vefa ilkesinin bir sonucu olarak kiracı tarafa makul bir süre için kira ödemesi gerekir. Kira ilişkisinin devrine ilişkin düzenlemede makul bir süre kira bedeli ödenmesinden kurtulmak için bir alternatif olarak düşünülebilir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kira sözleşmeleri; adi kira sözleşmeleri, ürün kiralari ile konut ve çatılı işyeri kiralari olmak üzere üç başlık altında toplanmaktadır. Ancak TBK öncesinde 04/10/1926 tarihinden itibaren yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kanun koyucu kira bedelinin belirlenmesinde ‘sözleşme serbestisi ilkesi’ benimsemişse de ikinci dünya savaşıyla birlikte hissedilen daralma birçok alanda olduğu gibi inşaat sektörünü de etkilenmiştir. Bunun akabinde de arzdaki azalış ile talepler karşılanamamış ve de taraflar arasındaki menfaatler dengesi bozulmuştur. Devlet, zaman zaman bu dengeden sapmaları düzeltmek için kiraya verene oranla daha zayıf konumda olduğu kabul edilen kiracı lehine bir takım sınırlamalar getirmiştir.

3780 sayılı Milli Korunma Kanunu ile şehir, kasaba, liman, iskele ve istasyonlarda bulunan gayrimenkullerin kira bedeline ilişkin tavan sınır belirlenmiştir. Bu tavan sınır 3454 sayılı, 4180 sayılı, 4648 sayılı ve 5020 sayılı kanunlar ile aşılmış ise de kira sözleşmesinin taraflarına tam bir serbestlik bırakıldığından söz edilemez. Kira bedeline ilişkin sınırlamalarda Milli Korunma Kanunu’nun tadiline dair olan 6084 sayılı kanun ile 18/05/1955 yılından itibaren kaldırılmıştır.

Sanayileşme, nüfus artışı, şehre çalışmak ve akabinde barınmak için göç hareketi ile konut ve işyeri arzları talebi karşılayamaz bir hal almıştır. Bu gereksinim karşısında da mevcut düzenlemeler yetersiz kaldığından özel bir düzenleme ihtiyaç duyulmuştur. Böylece 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun 18/05/1995 tarihinde kabul edilmiştir. İlgili kanun 01/06/1955 tarihinden yürürlüğe girmiş ve TBK yürürlüğe girene kadar yürürlükte kalmıştır.

GKHK’nın 1/1 maddesi ile kiralama sözleşmelerine bulunduğu yer ve vasfı açısından sınırlama getirilmiştir. İlgili kanunda belediye idari sınırları içerisinde bulunan liman, istasyon ile iskelelerde uygulanacağı ve gayrimenkulleri (musakkaf olmayanlar hariç) kapsayacağını açıkça düzenlenmiştir.

Aynı kanunun 2. ve 3. maddesi ile kira bedeline ilişkin sınırlama getirilerek rayiç bedel dondurulmuştur. İlgili maddeler Anayasa Mahkemesinin 26/03/1963 tarih 1963/3 Esas 1963/67 Karar sayılı ilamı ile; rayiç dondurulmasından sonraki iktisadi değişimler, inşaat sektöründeki maliyetlerinde yükseliş, Türk parasının değer kaybetmesi, eşyaların fiyatlarındaki yükselme, bina vergilerine yönelik gelen zamlara karşılık mülk sahiplerinin taşınmazlara yatırmış oldukları sermayenin getirisinin sabit durmasının menfaat

dengelerini bu mülk sahiplerinin aleyhine bozup kiracılarının lehine sonuç çıkardığından eşitlik ilkesine aykırılık teşkil ettiği, devlet tarafından alınan tedbir ve sınırlamaların diğer sektörlerde kaldırıldığı, GKHK ile getirilen bu sınırlamaların halen yürürlükte olmasının adaletli olmadığı, bu sınırlamalar karşısında mülk sahiplerini bulunduğu huzursuzluk ortamında artık kamu yararının söz konusu olamayacağı ve gelirini taşınmaza yatırmış olan mülk sahiplerinin elde edeceği getirinin aşırı derecede sınırlandırılmasının Anayasanın 36. maddesinde hüküm altına alınmış olan mülkiyet hakkının özüne aykırılık teşkil ettiğinden bahisle oy çokluğu ile iptal edilmiştir. Anılı karar 6 ay sonra yürürlüğe girmiştir. Bu iptal kararı sonrasında 6098 sayılı TBK yürürlüğe girene kadar hiçbir kanuni düzenleme yapılmadığından kanun boşluğu oluşmuştur. TBK'nın yürürlük tarihi olan 01/07/2012 tarihine kadar oluşan bu boşluk Yargıtay içtihatları ile doldurulmaya çalışılmıştır.

TBK öncesi dönemde kira hükümlerine ilişkin 818 sayılı BK 6570 sayılı GKHK olmak üzere ikili bir yapı mevcut idi. TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte bu ikili yapıya son verilerek tüm kira türleri tek çatı altında toplanmıştır. Bu kanun ile, 'konut ve çatılı işyeri' kavramı kazandırılmış ve kiracının özel olarak korunduğu alan daha da geniş bir uygulama alanı bulmuştur.

TBK'nın kira sözleşmesinin tanımı içeren 299. madde metninde GKHK'dan farklı olarak 'taşınmaz' ibaresine yer verilmemiştir. Böylece doktrinde konut ve çatılı kira sözleşmelerinin taşınırları kapsayıp kapsamadığı yönünde tartışmalar gündeme gelmiştir. Bir kısım kanun gerekçesinde 'taşınmaz' ibaresinden dolayı taşınır kiralarını kapsamadığı görüşüne sahip iken, bir kısımda böyle bir ayrıma son verildiğinden kapsadığı yönünde yorumlamıştır. Kanaatimizce kanun koyucunun, 'taşınmaz' ibaresine artık yer vermemesi 299. maddenin tanıtır kiralarını da kapsadığı şekilde yorumlanmalıdır.

6098 sayılı TBK'nın kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemesi şu şekildedir; 299 ile 338. maddeleri arasında genel kira hükümleri, 339 ile 356. maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler, 357 ile 378. maddeleri arasında da ürün kiralarına ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirasına ilişkin düzenlemeler özel hüküm olup özel-genel norm ilişkisi uyarınca öncelikli uygulanması gereklidir. Özel hükümlerde uyumsuzluk ile ilgili düzenleme bulunmuyor ise, genel hükümlere gidilmesi gerekmektedir.

TBK'nın konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümleri tüm işyerlerine değil, kanunun lafzından açıkça anlaşıldığı üzere çatılı olan işyerini kapsamaktadır. Söz konusu kiralanan yer hem açık hem kapalı alana sahip karma nitelikte bir sözleşme ise hangi hükümlerin uygulanacağı sorusu karşımıza çıkmaktadır. Misal kiralanan yer halı saha, kır bahçesi olan bir düğün salonu ise hem açık hem kapalı alana sahiptir. Böyle bir durumda baskın (galip) vasfı tespit edilmelidir. Gerekir ise mahallinde keşif yapılmalıdır. Baskın olan vasıf hangi ise ona ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır. Bahsedilen açıklamalar tek kira sözleşmesi olması durumunda geçerli olup kiralananın farklı kısımları için ayrı bir kira sözleşmesi de düzenlenebilir.

Konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinde kanun koyucu tarafından iktisadi açıdan kiracı tarafın kiraya verene oranla daha zayıf pozisyonda olduğu kabul edilerek 'kiracının korunması ilkesi' benimsenmiş ve özel olarak korunmuştur. Konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmelerine ilişkin diğer ilkeler de; emredicilik ilkesi, kira bedelinin sınırlılığı ilkesi, dürüstlük ve hakkın kötüye kullanılması ilkelerine aykırı davranmama ilkesi ve kamu düzeni ile ilişkisi ön plana çıkmaktadır.

818 sayılı BK döneminde 'kiralayan' ibaresine yer verilmiş iken TBK ile 'kiraya veren' ifadesi tercih edilmiştir. Kanatimizce 'kiralayan' ibaresinden hem kiraya veren hem de kiracı taraf anlaşılabilceği ve karışıklığa mahal vermemesi bakımından 'kiraya veren' olarak ifade edilmesi yerindedir.

TBK'nın 339 ile 356. maddeleri arasında düzenlenmiş bulunan konut ve çatılı işyeri kira hükümler, geçici kullanıma tahsis edilmiş olan 6 ay ve altındaki kira sözleşmelerine uygulanamayacaktır (TBK m. 339). Buradan hareketle ilgili hükümlerinde uygulama alanı bulması için 'kalıcı kullanıma özgülenme' olması gereklidir.

818 sayılı BK' da süre hususunda bir düzenleme bulunmamakta idi. TBK' ise kira sürelerine ilişkin düzenleme getirilerek kira sözleşmelerinin belirli ve belirli olmayan şekilde yapılabileceği yer almaktadır (TBK m.300). Bu düzenlemeye genel hükümlerde yer verilmiş olup tüm kira türleri için geçerlidir. Kısacası kira sözleşmeleri süre bakımından belirli kira sözleşmesi ve belirsiz kira sözleşmesi olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kira süresi, sözleşmenin kurulabilmesi için zorunlu unsurlardan olmayıp belirlenmemesi durumunda belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğu anlamı çıkacaktır. Sözleşmenin kurulduğu gün kiralananın teslimi şart olmayıp başlangıç tarihinin farklı olarak

belirlenmesi mümkündür. Doktrinde başlangıç tarihi belirlenemiyor ise sözleşmenin kurulduğu tarih kabul görmektedir.

Kira sözleşmesinde belirli süreden bahsedilebilmesi için iki şart bir arada bulunmalıdır. Bunlar; sınırlı kira süresi olması ve bildirimsiz kendiliğinden sona ereceğinin kararlaştırılmasıdır. Doktrinde bir kısım yazarlar ‘karşılıklı fesih bildiriminden vazgeçilmesi’ şeklinde üçüncü bir koşulda kabul etmektedir. Kural olarak, sözleşme süresi sözleşme serbestisi ilkesi kapsamında taraflara bırakılmışsa da bazı özel kanunlarla sınırlamalar getirilmiştir. Kira süresi açıkça veya örtülü (zımni) olarak kararlaştırabilir (TMK m.327).

Adi kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden son bulacaktır (TBK m.327/1). Ancak bu durum konut ve çatılı kira sözleşmeleri için geçerli olmayıp bu tür sözleşmeler için özel bir düzenleme yer almaktadır. Söz konusu TBK’nın 347 maddesi; *‘Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez’* şeklindedir. Bu düzenleme ile kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarında sebepsiz olarak fesih hakkını sadece kiracı tarafa vermiştir. Özetle; kiracı taraf kira süresinin bitim tarihinden en az 15 gün evvel karşı tarafa bildirimde bulunmaz ise 1 yıl süre ile kira sözleşmesi uzamış sayılacaktır. Bu sebepsiz fesih hakkını kiracı taraf kullanmadıkça konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi birer yıl olarak uzamaya devam edecektir. TBK m.347 ile on yıllık uzama süresinin dolması halinde kira sözleşmesini sebepsiz feshetme hakkı kiraya veren tarafa da tanınmıştır. Bu on yıllık sürenin dolumu her ne kadar kanunda sona erme sebebi olarak belirtilmişse uygulamada dava açmak gerekmektedir. Kanunun lafından dolayı dava açılması zor olan bu düzenleme ‘kira süresi + 10 yıl+ son uzama döneminden en az 3 ay önce yenilenmeyeceği dair karşı tarafa bildirim ve sonraki kira döneminde tahliye dava açılması’ şeklinde formülize edilebilir.

Belirli süreli kira sözleşmeleri de belirli süreli dışında kalan sözleşmeler olarak tanımlanabilir. Doktrine göre, bir sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olduğu anlaşılamıyorsa belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğuna karine teşkil etmektedir. Adi kira sözleşmelerinde taraflar kira süresinin bitmesi rağmen kira ilişkisini sürdürürler ise belirli süreli olan sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşecektir (TBK m.327/2). Ancak bu

düzenleme konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri için geçerli olmayıp yukarıda izah edilen TBK m.347 düzenlemesi geçerli olup birer yıllık belirli süreli olarak uzayacaktır.

Konut ve çatılı kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesini dair düzenleme olan TBK m.344. madde bir takım özellikler barındırmaktadır. Bu özellikler nispi emredici hüküm olması, kural olarak uzayan dönemi kapsaması ve zaman bakımından derhal uygulanmasıdır.

Hukukumuzda İsviçre ve Alman hukukundaki bazı kira sözleşmelerinde başlangıç kira bedelinin sınırlamasının aksine ‘sözleşme serbestisi’ kapsamında tarafların iradesine bırakılmıştır. Kısacası ilk kira bedelinin belirlenmesi, kira sözleşmesi taraflarının iradesine bırakılmıştır⁴⁷⁹. Bu durumda irade sakatlığı ve gabine ilişkin hükümler saklıdır.

Kira sözleşmesinin yenilenmesinde ise taraflarca anlaşma sağlanamaması durumunda dava yoluna gidilebilir. Kira bedelinin belirlenmesi davası veya uygulamadaki tabir ile kira tespit davası çoğunlukla kiraya veren tarafından açılrsa da kiracı tarafından da açılabilir. İlk kira bedelinden sonraki dört uzama yılı ‘endeks dönemi’, 5. yıl ise ‘hak ve nesafet dönemi olarak’ ifade edilmektedir.

Taraflar ilk kira bedelini belirlemede serbest iseler de artış konusunda tam bir serbestlikten bahsedilemeyecektir. Çünkü kanun koyucu TBK m 344/1 ile “‘tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek” ibaresi ile TÜFE’yi tavan sınır olarak belirlemiştir. Söz konusu endeks 17/01/2019 öncesinde üretici fiyat endeksi (ÜFE) olarak belirlenmiş ise de enflasyonist artış ve Türk parasının korunmasına ilişkin önemler neticesinde mevcut halini almıştır. TÜFE, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından her ay yayınlanmaktadır. Taraflar artışa ilişkin olarak başka bir endeks ya da oran konusunda da anlaşabilir. Taraflarca belirlenen oran TÜFE’den daha az ise tarafların belirledikleri oran geçerlidir. Ancak taraflarca belirlenen oran TÜFE’yi aşıyorsa kira sözleşmesi ayakta tutulur ve aşan kısım geçersiz olur. Taraflarca fazla ödenmesine rıza olsa bile ilgili maddenin nispi emredici özelliği dikkate alınarak aşan kısım geçersiz olup, fazla ödenen kısım sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep edilebilir. Taraflarca kararlaştırılan artış oranının sadece sözleşme süresine ilişkin olarak düzenlendiği açık ise bu durumda oran uzayan dönemleri kapsamaz. Ancak taraflar böyle bir durumda ya da hiç anlaşmamaları durumunda TBK m.344/2 kapsamında hâkimden

⁴⁷⁹ Sarı Fidan, *a.g.m.*; s.349.

belirlenmesi istenebilir. Hâkimde bu belirlemeyi yaparken kanuni tavan sınırı geçmemek koşuluyla hakkaniyet ilkesini nazara alacaktır.

Tüm dünyayı ve ülkemizi derinden etkileyen salgın hastalıklar, bölgesel ve küresel savaşlar, iktisadi değişimler, Türk Lirasının değer kaybetmesi ve fahiş fiyat artışları neticesinde kira bedellerine müdahale etme ihtiyacı hasıl olmuştur. Bu doğrultuda kira bedelinde artışa ilişkin olarak önce 7409 sayılı kanun ile TBK'ya geçici madde 1, sonra da 7456 sayılı kanun ile TBK'ya geçici madde eklenerek sınırlama getirilmiştir. Bu geçici 1. madde ile 11/06/2022 tarihi ile 01/07/2023 tarihleri arasında kira dönemi yenilenen konut kiralarda artış oranına ilişkin tavan sınır %25 olarak belirlenmiştir. Bahsi geçen ekonomik durumların devamı ve ülkemizde 06/02/2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli olan ve 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi ile konut ihtiyacı daha da artmış ve fahiş fiyat artışları devam etmiştir. Bunun sonucunda da zayıf durumda olan kiracının korunması için bu sınırlama devam ettirilmesi düşüncesi hasıl olmuş akabinde de 7456 sayılı kanun ile TBK'ya geçici 2. madde eklenmiştir. Bu geçici 2. madde ile de 02/07/2023 tarihi ile 01/07/2024 tarihleri arasında kira dönemi yenilenen konut kiralarda artış oranına ilişkin tavan sınır %25 olarak belirlenmiştir. İşyeri kiralarna ilişkin bir düzenleme getirilmediğinden TBK 344/1'deki "tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını" geçerliliğini koruyacaktır. İzah edilen tüm bu açıklamalar endeks dönemine ilişkindir.

Söz konusu geçici getirilen düzenlemeler sadece konut kiraları kapsamı ve enflasyonist ortam karşısında kiraya veren açısından menfaatler dengesini aşırı derecede bozulması karşısında eleştirilebilir. Doktrinde %25 lik oranın makul olup olmadığı, mülkiyet zedeleyip zedelediği tartışmalıdır. Kiralanan yer hem işyeri hem de konut nitelikli olarak karma bir sözleşme ise bu maddenin uygulama alanı bulup bulamayacağı gündeme gelebilir. Kanaatimce geçici maddenin amacı dikkate alınarak karma sözleşmenin işyeri olarak kullanımı daha baskın olsa bile uygulama alanı bulacaktır.

TBK yürürlüğe girmeden önceki kanun boşluğunun Yargıtay içtihatları ile doldurulduğu dönemde kira sözleşmesi ile belirlenen süre bittikten sonra, üç uzama dönemi olan endeks dönemi de TEFE'ye göre belirlenip bittikten sonraki uzama yılı emsal kira bedelleri de dikkate alınarak hak ve nesafet dönemi kira bedeli belirleniyordu. TBK ile bu süre 5 yıl olarak düzenlenmiş ve hesaplamada da sürenin başlangıç tarihi olacağı hususunda doktrinde görüş birliği bulunmaktadır. Uzunca süre devam eden kira sözleşmesi, emredici tavan sınırlar ve enflasyonist ortam karşısında belirlenen kira bedeli

kiraya verenin mağduriyetine neden olacağından TBK'nın 344/3. maddesindeki düzenleme ile kiraya veren lehine mevcut durumunun yumuşatılması amaçlanmıştır. Doktrinde TBK'nın 344/3. maddesi uyarınca kira bedelinin tespiti davasının yalnızca belirli süreli konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmelerinde uygulanabileceği yönünde görüşler var ise de kanaatimizce belirsiz süreleri sözleşmelere uygulanmaması maddenin düzenlenme gayesine uygun düşmeyecektir.

'İlk yıl + 4 uzama yılı' sonrası hak ve nesafet dönemi diye adlandırılan bu dönemde hâkim kira bedelinin belirlerken TBK m. 344/3 uyarınca bir takım kriterleri dikkate almaktadır. Bu kriterler; 12 aylık ortalamalara göre tüfe, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet indirimidir. Her ne kadar kriterler biri "12 aylık ortalamalara göre tüfe" olsa da hak ve nesafet döneminde hâkim artık ne 344/1'deki kanuni sınır ile ne de geçici maddeler ile getirilen artış sınırları ile bağlı değildir. Bu döneme ilişkin tespit yapılırken emsal kira bedelleri çok önemlidir. Bu aşamada getirilen geçici maddelerdeki artış sınırlamaları ile komşu taşınmazlar arasında fahiş farklar olduğundan hâkimin bu hususu da dikkate alması gerekir. Emsal kiralardan belirlenmesinde sadece internet ilanlarının alınması yeterli değildir. Çünkü ilanlarda belirtilen bedellerde pazarlık payı bulunmaktadır. Tarafların hangi bedel üzerinde anlaştıkları belli değildir. Bu sebeple resmi kurumlardan, kiralananın bulunduğu site yönetiminden, çevre emlak ofislerinden emsal kira sözleşmeleri celp edilmelidir. Kira sözleşmelerinde kiralananın durumu (yaşı, malzemesi vs) hakkında detaylı bilgiler bulunmadığından emsaller üzerinden bilirkişi heyetiyle birlikte mahallinde keşif yapılmalıdır. Bilirkişiler bu raporda davaya konu taşınmazın emsallere göre üstün ve eksik yönlerini tartışarak talep tarihinde boş kiraya verilmesi durumundaki bedeli tespit etmelidir. Bu bedel üzerinden de hâkim, kira süresini dikkate alarak uygulama 'eski kiracı indirimi' olarak adlandırılan hakkaniyet indirimi yapacaktır. Yargıtay içtihatlarında da hakkaniyet indirimi %5-%20 arasında süreklilik göstermektedir. Bazı yargı kararlarında da %10-%20 arasındadır. Tespit edilen bedel endekse göre hesaplanan bedelden ve ödenen bedelden daha az olamaz. Ayrıca işyeri kiralalarında kira bedelinin tespiti brüt, konut kiralalarında ise net olarak tespit edilmelidir.

TBK ile kira hukukunda önemli değişiklikler ve yenilikler getirilmiştir. Buna yönelik uygulama açısından kamuoyunda yoğun bir baskı oluşmuş ve geçiş sürecinin yumuşatılması bakımından bazı maddelere yönelik ertelemeler olmuştur. Buna ilişkin getirilen geçici madde ile işyeri kiralalarında kiracının TTK bakımından tacir sayılan kişiler

ile özel hukuk ve kamu tüzel kişileri bakımından m. 344 ve bir kısım maddeler önce 5 sonra değişiklik ile 8 yıl süre ile ertelenmiştir. Kiracıların birden fazla olması durumunda biri bile kanunda belirtilen kişilerden ise ertelemeye ilişkin hükümler uygulanacaktır.

GKHK'nun 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptali ile kanun boşluğu olan dönemde ortaya çıkan içtihatlardan olan Yargıtay'ın 21/11/1966 tarihli 1966/19 Esas 1966/10 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, uzayan kira dönemine ilişkin kira bedelinin tespiti davasının her zaman dava açılabilceği şeklinde belirtilmiş olup bu görüş TBK'nın m.345/1'de aynen benimsenmiştir. Dava her zaman açılabilir ise de yeni dönemin başından itibaren tespit edilebilmesi için dava açma sürelerine dair seçenekler vardır. İlk seçenek yeni dönemden en az 30 gün evvel dava açılması, ikinci seçenekte yeni dönemin başlamasından en az 30 gün evvel yazılı bildirimde bulunulmuş olmasıdır. Doktrinde yazılı bildirimde bulunulmasından tebliğe çıkarılmasının anlaşılması yönünde görüş var ise de tebliğ edilmesi yönündeki görüşler çoğunluktadır. Kanaatimizce kira bedelinin tespiti davasının da esasen 30 gün süre aranması TBK'nın 347. maddesindeki kiracıya 15 günlük süre verilmesinin mantığı kiracıya ortalama 15 günlük bir düşünme süresi tanınması olup tebliğ aşamasında da aksaklık yaşanabileceğinden hak kaybı olmaması açısından ve kanun tasarısı da dikkate alınarak kiracı tarafa tebliğ aranmalıdır. Yazılı bildirimden ne anlaşılması gerektiğine ilişkin kanunda bir açıklık yoktur. Whatsapp mesajları, mail üzerinden yapılan bildirimleri karşı tarafa ulaşıp ulaşmadığının tespiti mümkün olmadığından yazılı bildirim kabul edilemeyeceği yönünden yargı kararları bulunmaktadır. Kanaatimizce ispat açısından noter aracılığıyla ihtarname çekilmesinin daha uygun olacaktır. Bu açıklamalar ışığında kanunda belirtilen süre içinde yazılı bildirim yapılmış ise yeni döneminin son gününde bile dava açması durumunda tespit edilen bedel yeni kira dönemin tümünü kapsayacaktır. Üçüncü seçenek de sözleşmede artış şartı bulunmasıdır. Sözleşmede artış oranı boş bırakılmışsa da bu seçeneğin uygulanabilmesi açısından kiracının kira bedelini artıracığının belirlenmesi yeterlidir. Bu şart ile taraflar kira bedelinin önceden artacağını bilmektedir ve dönem sonuna kadar dava açması durumunda bile kira bedeli yeni kira bedelinin başından itibaren tespit edilecektir. Yani 2. ve 3. seçenek ile geçmişe yönelik bir etki olacağından kiracı açısından fark kira borcu söz konusu olacaktır.

Kira bedelinin belirlenmesi talepli dava açılmasında izah edilen bu sürelerle uyulmaması durumunda bile 'her zaman açılabilceği' düzenlenmesinden hareketle dava hemen reddedilmemelidir. Yargıtay içtihatlarına göre; davacı TBK m. 345/3'e dayanan

kira bedeli davasını süresinden önce açmış ise 5 yıllık sürenin dolduğu yeni döneme ilişkin talebi olup olmadığı sorulmalıdır. Talebi yok ise endeks hesabına ilişkin kira bedelinin belirlenmesi talebi olup olmadığı sorulmalıdır. Buna ilişkin de bir talebi bulunmamağtaysa o zaman dava reddedilmelidir. Kanaatimizce sonraki yeni döneme ilişkin talebi olması durumunda mevcut yargılamada istenen tarihe göre kira bedelinin tespiti mümkün olmadığından talep tarihi dikkate alınarak, bu tarih sonrasına keşif günü verilmekte, bu da hedef süre uygulaması ile yargılamanın usul ekonomisi ilkesine ters düştüğü gibi mahkemelerde davaların yığılmasına sebebiyet vermekte olup kira hükümleri şekli düzenlemeler olduğu da göz önüne alındığında Yargıtay'ın uygulaması yerinde değildir.

01/09/2023 den itibaren kira davalarına ilişkin olarak arabuluculuk dava şartı olarak kabul edilmiştir. Arabuluculuk sürecinin başlangıç tarihinden sona erme tarihine kadar olan süreçte zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemeyecektir. Sürecin başlama ve bitiş tarihleri de tutanak ile tespit edilmektedir. Sürelerin durması dava açılma süresine ilişkin olarak hâkim tarafından re'sen göz önüne alınacaktır

HMK'nın 4/1(a) maddesi uyarınca değer ve miktar sınırlaması olmaksızın kira sözleşmesinden kaynaklı tüm davalarda (ilamsız icra yoluyla tahliyesine yönelik maddeler saklı kalmak kaydı ile) Sulh Hukuk mahkemesi görevlidir. Ticari işletmelere ilişkin kira sözleşmelerinden kaynaklanan davalarda Ticaret Mahkemesinin görevli olması yönünde görüşlerde bulunmaktadır. Bu tür davalarda ise Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarındandır. Kanaatimizce, HMK'nın TTK'ya göre genel nitelikli bir kanun olması, TTK'nın HMK'nın sonraki tarihinde yürürlüğe girmesi ve ticari davaların niteliği dikkate alınarak ticaret konusunda ihtisas mahkemesi olan Asliye Ticaret Mahkemesinde görülmesi daha uygun düşecektir. Zira zaten nasıl tarafları tacir olan ve ticari işletmeleriyle ilgili satış sözleşmelerinden kaynaklı uyuşmazlıklarda asliye ticaret mahkemesi görevli ise aynı şekilde kira sözleşmelerinden kaynaklı uyuşmazlıklarda asliye ticaret mahkemesinde görülmesi ticari hayatın ve akabinde ticaret hukukunun kendi has yapısı dikkate alınarak ve uzmanlaşma açısından uygun olacaktır.

Uygulamada uyarılama ve kira tespit davaları birbirinin yerine kullanılıyor ise de farklı davalardır. Uyarılama davası, ahde vefa ilkesinin bir istisnası olup birtakım şartlar aranmaktadır. Bu şartlar; değişen durumların öngörülmezliği, işlem temeliniin çökmesi, talep edenin kusurunun bulunmaması, edimler arası dengenin bozulması, kira bedelinin

ödenmemesi veya ihtirazı kayıt ile ödenmesidir. Kira bedelinin belirlenmesi konut ve çatılı işyeri sözleşmelerine ilişkin uygulama alanı bulmakta iken uyarlama ise şartları oluşmuş ise tüm kira türlerine uygulanabilecektir. TBK m.345/3 bakımından 5 yıllık asgari bir süre öngörülmüş iken uyarlama davası açısından böyle bir sınırlama bulunmamaktadır. Dava açılmasındaki sürelerle ilişkin izah edilen 2. ve 3. seçeneklere uyulması halinde yeni kira döneminin başından itibaren geçmişe etkili bir kira bedeli tespit edilecektir. Uyarlama davasında ise dava öncesindeki aylar ihtirazı kayıt ile ödenmiş ise hâkimin vereceği karar bu ayları kapsayabilecektir.

Kira tespit davalarında harca ilişkin bir düzenleme bulunmamakla birlikte Yargıtay'ın yerleşik uygulaması “bir aylık kira farkı” üzerinden hesaplanması yönündedir. Bazı Bölge Adliye Mahkemesi aylık kira farkını, bazıları ise yıllık kira farkını baz almaktadır. Kanaatimizce bölge adliye mahkemesi kararları arasında çelişki olmaması ve hukuki güvenirlik dikkate alınarak yüksek mahkeme olan Yargıtay'ın içtihatlarına uyulması gerektiğini düşünmekle birlikte Yargıtay'ın ‘aylık kira farkı’ üzerinden harç hesabından dönmesi daha uygun olacaktır. Diğer kira davaları bakımından yıllık kira farkı üzerinden hesaplanması, görev yönünden miktar ve değerin bir önemi olmaksızın kira davalarında Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevli olması ve kira tespit davalarında kesinlik sınırının ‘yıllık fark miktarı’ üzerinden belirlendiği dikkate alınarak harcın yıllık harç üzerinden hesaplanması daha uygun olacaktır.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk. Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-321), 3 Baskı, Beta, İstanbul, 2016.
- AKDİ, Murat. “ Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m. 344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler”, *SHD*, C.11 S:1, 2023, s.377-402.
- AKINCI, Şahin. “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *AÜHFD*, C.57, S:3, 2008, s.33-50.
- AKKIŞLA, Hasibe Sena. ‘Kiracının Verilerinin Korunması’, *MÜHF-HAD*, C.29 S:2, 2023, s.1538-1561.
- ALDEMİR, Hüsnü. Hukuk Davalarında Yargılama Giderleri, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- ARAL, Fahrettin ve Hasan AYRANCI. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- AYDEMİR, Efrail. Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin, Ankara, 2016.
- AYDIN, Güleser. Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Veren Borçları ve Borca Aykırılığın Sonuçları, Seçkin, Ankara, 2022.
- AYDIN, Gülşah Sinem. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- AYDOĞDU, Murat ve Nalan KAHVECİ. Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- BABAOĞLU, Tuba. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü*, (Yüksek Lisans Tezi), KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü. Konya, 2023.
- BAŞPINAR, Veysel. Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Adalet Matbaacılık, Ankara, 1998.
- BUBANİ KAHRAMAN, Emine. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Sona Erdirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2022.
- BURCUOĞLU, Haluk. Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- ÇAĞLAYAN, Ayşem Cemre. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Değişen Şartlara Uyarlanması*, (Yüksek Lisans Tezi), Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2022.
- ÇEVİK ÖKTEM, Seda. “Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, *DEÜHFD*, C.24 S:1, 2022, s.39-77.
- ÇEVİK ÖKTEM, Seda. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi”, *BATİDER*, C.28 S:2 Ankara, 2012, s.203-227.

- DEMİR, Hande Seher. “Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi”, *AÜHFD*, C.73 S:1, 2024, s.621-669.
- DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan. Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.
- DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan, “6098 Sayılı TBK.’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenın Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu”, *BATİDER*, C.31, S:2., 2015, s.167-199.
- DOĞAN, Murat. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- DURAL, Mustafa ve Suat SARI. Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, 18. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2023.
- ERCAN, İsmail. Uygulamacılar İçin Medeni Usul Hukuku El Kitabı, 4. Baskı, Seçkin, Ankara, 2019.
- EREN, Fikret. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- ERİŞİR, Evrim. Geçici Hukuki Korumanın Temelleri ve İhtiyati Tedbir Türleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- ÇAĞLAYAN AYGÜN, Gözde. “Güncel Yargı Kararları”, *AndHD*, C.7 S:1, 2021, s.250.
- ÇAĞLAYAN, Yılmaz. Açıklamalı- İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin, Ankara, 2024.
- GÖCÜM, Olcay. Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- GÖKÇE, Erdoğan. “Kira Hukukunda Özel Kurallar”, *İBD*, C.80 S:1, 2006 s.139-150.
- GÖKYAYLA, K. Emre. Telif Hakkı ve Telif Hakkını Devri Sözleşmesi, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2001.
- GÖKYAYLA, Emre. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı (TBK m.339)”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II, *E-JOY (YÜED)*, C.8, Özel Sayı, 2013, s.1203-1251.
- GÖRMEZ, Mustafa. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- GÖZÜTOK, Zeki ve Adem ALBAYRAK, Alfabetik Medeni Usul Ek Kitabı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- GÖZÜTOK, Zeki. Hukuk Davalarında Hüküm Kurma Esasları ve Gerekçe, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- GÜLERCİ, Altan Fahri. Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), 2. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2018.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı (İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satış, Mal Değişimi, Bağışlama, Kira, Eser, Vekalet, Kefalet), 7. Baskı. Filiz Kitapevi, İstanbul, 2023.
- GÜNAY, Cevdet İlhan. Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

- GÜNAY, Erhan. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, 4. Baskı, Seçkin, Ankara, 2024.
- GÜNDOĞDU, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, *NEÜHFD*, C.6 S:2, 2023, s.851-880.
- İÇER, Mehmet Fatih. Uygulamada İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) Davaları, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023.
- İLKUTLU, Uğur. *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Programlar Enstitüsü, Ankara, 2018.
- İNCEOĞLU, M. Murat. Kira Hukuku, 1. Cilt, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- İNCEOĞLU, M. Murat. Kira Hukuku, 2. Cilt, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- İNCESU SADIRLI, Hazal. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Seçkin, Ankara, 2022.
- 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 Yorumlaması”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Özel Sayı C. 2, Y. 2015, s. 809-834.
- KAVAK, Yalçın. Medeni Hukukta Dürüstlük Kuralı ve İyiniyetin Korunması, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- KAYA, Merve. *Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi*, (Yüksek Lisans Tezi), Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2020.
- KELEŞ, Merve Kübra. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Adı Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2020.
- KELEŞ, Özden. *Kira İlişkisinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk*, (Yüksek Lisans Tezi), Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyonkarahisar, 2024.
- KILIÇOĞLU, Ahmet Mithat. “Kira Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi”, *TBB Dergisi*, S.2, 2000, s.399-412.
- KIRKBEŞOĞLU, Nagehan. Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.
- KIRKBEŞOĞLU, Nagehan. Kullanım Ödücü (Âriyet) Sözleşmesi Kısa Şerhi, 2. Baskı, Aristo Kitapevi, İstanbul, 2020.
- KIRMIZI, Mustafa. Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.
- KURU, Baki. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- METİNER IŞIK, Açelya. *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Tespiti*, (Yüksek Lisans Tezi), Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2022.
- NOMER, Haluk Nami. “Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?”, *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, 8(Özel), 2013, s. 2053-2074.

- PEKCANITEZ, Hakan, Oğuz ATALAY ve Muhammet ÖZEKES. Medeni Usul Hukuku, Temel Bilgiler, 17. Bası, On İki Levha, İstanbul, 2023.
- POLAT, Halil. Özel Hukuk Yargılamasında Avukatın Pratik El Kitabı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023.
- POROY, Reha ve Hamdi YASAMAN. Ticari İşletme Hukuku, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- RUHİ, Ahmet Cemal. Sulh Hukuk Davaları, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023.
- RUHİ, Canan ve Ahmet Cemal RUHİ. Tereke Davaları, Seçkin, Ankara, 2022.
- SARI FİDAN, Özlem. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, *YBHD*, S:1, 2023, s.345-380.
- SIRATAŞ, Burcu. Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024.
- OĞUZMAN, Kemal ve Turgut ÖZ. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt1, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2023.
- ÖZDOĞAN, Mustafa ve Tuba OYMAK. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı” *İBD*, C.88, S:2, 2014, s:54-65.
- ÖZEN, Burak. “Kira Bedelini Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C.II, *MÜHF-HAD*, C.22, S:3, 2016, s.2033-2062.
- ÖNCÜ, Özge. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, Yıl.77, S:2, 2012, s.300-348.
- ÖZKALE, İrmak. *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, İstanbul, 2023.
- ÖZTÜRK KILIÇ, Gizem. “Kira Tespit Davası ve Esasları”, *TBB Dergisi*, S:129, 2017, s.229-260.
- ÖZYAKIŞIR, Özkan. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- TANDOĞAN, Haluk. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.1/2, Üçüncü Tıpkıbasıdan Dördüncü Tıpkıbasım, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TEKDOĞAN, Aydın. Sulh Hukuk Davaları, Seçkin, Ankara, 2020.
- TOPUZ, Seçkin ve Gökçen TOPUZ. “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, *ABD*. S:2, 2008, s.74-89.
- TUĞ, Mehmet Arif. Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 29, S: 3, 2021, s. 1897-1921.

- TÜRKMEN, Ahmet. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, S:1, 2015, s.341-368.
- URAL ÇINAR, Nihal. Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- UYUMAZ, Alper ve Mehmet AKÇAAL. “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.21, S:1, 2013, s. 297-325.
- YALÇINDURAN, Türker. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı”, *BATİDER*. Cilt.29. S:2, 2013, s.61-93.
- YAŞAR, Ali. Fikir ve Sanat Eserleri Hukuku Bakımından Televizyon Reklamlarının Hukuki Niteliği ve Televizyon Reklamları Üzerinde Hak Sahipliği, On İki Levha, İstanbul, 2011.
- YAVUZ, Cevdet, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- YAVUZ, Nihat. Kira Hukuku, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023.
- YENİOCAK, Umut. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023.
- YILDIRIM, Abdülkerim. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, *AÜHFD*, C.64 S:1, 2015, s.237-265.
- YILMAZ, Ejder. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt 1 (1-70), 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- YILMAZ, Ejder. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt 2 (71-224), 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- YILMAZ, Ejder. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt 3 (225-452), 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- YOKUŞ, Meltem. Kira ilişkisinin devri. On iki Levha, İstanbul, 2023.
- YÜCER, İpek. “Alt Kira”, *AÜHFD*, C.57, S.3, 2008, s.791-829.
- ZEVKLİLER, Aydın ve K. Emre GÖKYAYLA. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.

Cevrimici Kaynaklar:

- Adalet Bakanlığı, Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği, Haber Arşivi, https://basin.adalet.gov.tr/arabuluculuk-yuzde-69-basari-oraniyla-uygulaniyor_61993, (28.05.2024)
- Afyonkocatepe Üniversitesi Kütüphane ve Dokümantasyon Daire Başkanlığı, Vetis Uzaktan Erişim Sayfası, Lexpera (Hukuk) ve Turcademy.
- Dergipark, Arama Motoru.
- Google Akademik, Arama Motoru.

Resmi Gazete, Arama Motoru,

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/12/20231230M2-10.pdf> (25.05.2024)

T.C. Anayasa Mahkemesi, Kararlar Bilgi Bankası, Karar Arama Motoru,
<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1963/67> (18.05.2024)

Türkiye Barolar Birliği, Hesaplama Araçları, Vekalet Ücreti,
<https://www.barobirlik.org.tr/HesaplamaAraclari>, (27.05.2024)

Türkiye Büyük Millet Meclisi, Tutanaklar,
<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>, (12.04.2024)

Türk Dil Kurumu Sözlükleri, Arama Motoru, <https://sozluk.gov.tr/>, (31.05.2024)

Ulusal Yargı Ağı Projesi (Hakim Ekranı), Genel İşlemler, Yüksek Yargı Kararları Arama.

