

KİRA TESPİT DAVASI VE ESASLARI

DECLARATORY JUDGMENT ACTION FOR RENTAL AND THE ELEMENTS OF IT

Gizem KILIÇ ÖZTÜRK*

Özet: Kira sözleşmelerinde taraflar, kira bedelini sözleşme özgürlüğü prensibi çerçevesinde serbestçe belirleyebilirler. Kira bedelinin serbestçe belirlenmesi, kira sözleşmesinin kurulması sırasında söz konusu olmaktadır. Buna karşılık, sözleşmenin devamı sırasında sözleşmenin zayıf tarafını korumak amacıyla, Türk Borçlar Kanunu'nda kira bedelinin belirlenmesine bazı sınırlamalar getirilmiştir.

İlk olarak kira sözleşmesinin taraflarının, üretici fiyat endeksi oranından daha yüksek bir artış oranı belirlemesi mümkün değildir. Sözleşmenin tarafları kira bedeli için artış oranı belirlemediyse, hakim hakkaniyet esasına göre yine üretici fiyat endeksi çerçevesinde kira bedelini belirlemektedir. Son olarak, Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin taraflarının kira artış oranı üzerinde anlaşıp anlaşmadığından bağımsız olarak belli sürelerde kira bedelinin belirlenebileceği düzenlenmiştir. Buna göre, beş yıllık kira sürelerinde hakim belirli esaslara göre kira bedelini tespit eder. Bu esaslar, üretici fiyat endeksi oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleridir.

Bu çalışmada, kira bedelinin belirlenmesine yönelik sınırlamalar ile kira tespit davası incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Üretici Fiyat Endeksi, Emsal Kira Bedeli, Kira Tespit Davası

Abstract: Interested parties of a tenancy agreement can determine rental fee freely within the principle of contractual liberty. Determining the rental fee freely is discussed during the establishment of rental contract. On the other hand, Turkish Code of Obligations has brought some limitations to rental fee in order to protect the weaker party of the contract.

Firstly, it is not possible for the parties of tenancy agreement to set a higher growth rate for rental fee than the rate of the producer price index. If the parties of contract do not determine the growth rate of rental fee, the judge determines the rent on equitable basis within the framework of the producer price index. Finally,

* Arş. Gör., Uludağ Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Turkish Code of Obligations regulates rental fee in some periods independently from the parties' negotiation on the growth rate for rent. According to this, the judge determines the amount of rent based on certain principles. After the five year periods of rental contract. These principles are producer price index rate, the situation of rental and leading rental fees.

In this study, the limitations to the rental fee and declaratory judgement action for rent have been examined.

Keywords: Tenancy Agreement, Rental Fee, Determining the Rental Fee, Producer Price Index, Leading Rental Fee, Declaratory Judgement Action for Rent.

GİRİŞ

Kira sözleşmesinin unsurlarından bir tanesi de kira bedelidir. Kira sözleşmesinin tarafları kural olarak kira bedelini özgür iradeleriyle belirleyebilirler. Kira sözleşmesinin kurulması sırasında, sözleşme özgürlüğü ilkesinin sınırları çerçevesinde taraflar kira bedelini belirleyebilirken; sözleşmenin devamı sırasında yeni kira dönemlerinde kira bedelinin tespiti bir takım sınırlamalara tabi tutulmuştur.

TBK yürürlüğe girmeden önce, 6570 sayılı GKHK'nin 2 ve 3. maddelerinde kira bedelinin belirlenmesinin esasları düzenlenmişti. Fakat AYM, söz konusu düzenlemeleri mülkiyet hakkının özüne dokunur nitelikte sınırlamalar içerdiği gerekçesi ile iptal etmişti. Buna karşılık AYM, kira bedeline sınırlama getirilmesini prensip olarak da reddetmemiştir. Bu nedenle AYM kararın yürürlük tarihini altı ay erteleyerek kanun koyucuya düzenleme yapması için süre tanımıştır. Fakat TBK yürürlüğe girene kadar geçen süreçte, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin temel bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle kira parasının belirlenmesi sorunu ve bu konudaki kanun boşluğu içtihatlarla belirlenmiştir. Uygulama ve doktrindeki görüşlere paralel olarak TBK'nin 344 ve 345. maddelerinde kira bedelinin nasıl belirleneceği düzenlenerek, kira bedeli konusundaki kanun boşluğu nihayet doldurulmuştur.

Bu çalışmanın konusunu kira bedelinin tespiti oluşturmaktadır. Çalışmada kira bedelinin sınırlanmasına ilişkin TBK öncesi döneme kısaca değinilmiştir. Kira bedelinin belirlenmesi, belirlemedeki esaslar ve kira tespit davası, esas itibarıyla TBK'deki düzenlemeler çerçevesinde incelenmiştir.

I. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi, TBK'nin 299. ve 357. maddelerinde de açıkça ifade edildiği gibi ivazlı bir sözleşmedir ve bu ivaz parayla ödenmektedir.¹ Kira sözleşmesinin ivazlı nitelikte olması nedeniyle; kiracının kira konusunu kullanımının karşılığını oluşturan kira bedelinin² belirlenmesi, hukuki bir mesele olarak ortaya çıkmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin başlangıcında kira bedeli, sözleşme özgürlüğü prensibi gereği, sözleşmenin taraflarınca serbestçe belirlenebilir.³ Kira sözleşmesinin kurulması sırasında, kira bedelinin taraflarca belirlenmesine yönelik TBK'nin 299 ve 313. maddelerinde herhangi bir sınırlama olmamasına karşılık; taraflara bu konuda tanınan serbestinin sözleşme özgürlüğünün sınırlarına uyması gerektiği şüphesizdir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin tarafları, kira bedelini, irade sakatlığı ve aşırı yararlanma hükümleri ile ahlaka ve hukuka aykırı olmamak kaydıyla serbestçe belirleyebilirler.⁴

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sözleşme serbestisi, kira sözleşmesinin başlangıçta belirlenmesine ilişkindir. İzleyen kira dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesinde TBK, konut veya çatılı işyeri ihtiyacı içinde olan ve kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracıyı⁵ korumak için bir takım sınırlandırmalar getirmiş ve bir bakıma sözleşme

¹ İvaz unsuru, kira sözleşmesini ödünç sözleşmesinden ayırıcı niteliktedir, Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008, s. 14; Aydın Zevkliler- K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 2013, s. 211; Nihat Yavuz, Türk Kira Hukuku Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, C. 1, Ankara: Yetkin, 2003, s. 98.

² Mülga 818 sayılı BK m. 248' de kira karşılığı edim için "ücret" kelimesi kullanılmıştı. Ücret hizmet karşılığı verilen değeri ifade ettiğinden, TBK' de "bedel" teriminin kullanılmasının isabetli olduğu yönünde bkz. Mustafa Özdoğan- Tuba Oymak, Kira Genel Hükümler Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, s. 24.

³ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara: Yetkin, 2014, s. 424; Murat Aydoğdu- Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s. 602; Fahrettin Aral- Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara: Yetkin, 2012, s. 214; Efrail Aydemir, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara: Seçkin, 2014, s.255.

⁴ Eren, s. 424.

⁵ Mustafa Alper Gümüş, "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s. 60.

özgürlüğü prensibini sınırlamıştır.⁶ Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK'nin 347. maddesine göre, sözleşme belirli süreli olsa dahi,⁷ sürenin sonunda kendiliğinden son bulmamakta; kiracı süre bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılmaktadır. Bu hüküm gereğince belki de yıllarca sürecek olan kira sözleşmesinde, tarafların başlangıçta belirlediği kira bedelinin sabit kalması beklenemez. Dolayısıyla bu durumun istisnasını, enflasyon olgusu karşısında bütün süre boyunca aynı kalması mümkün olmayan kira bedeli oluşturmaktadır.⁸ Kira sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olması ve sözleşmenin sona ermesinin belirli şartlarda mümkün olması sebebiyle; zaman içerisinde çeşitli kıstaslara göre değişecek olan kira bedelinin belirlenmesi sorunu ortaya çıkmaktadır. İsviçre hukukunda, kiraya verenin belirli şekil kurallarına uyarak kira bedelini tek taraflı olarak artırma hakkı bulunmasına karşılık, Türk hukukunda kiraya verene kira bedelini tek taraflı olarak artırma hakkı tanınmamıştır.⁹ Kira bedelinin hangi miktarda artırılacağı hakkında sözleşmenin tarafları arasında bir anlaşmaya varılamadığı takdirde, kira parasının belirlenmesi, başka bir ifadeyle kira tespit davası açılmalıdır.¹⁰

II. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER

A. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Öncesi Dönem

Türk hukukunda kira bedelini sınırlayan ve kiralayan ile kiracı arasındaki ilişkileri düzenleyen ilk Kanun "Sükena İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun" olup söz konusu düzenleme Birinci Dünya Savaşı içinde kabul edilip kısa bir süre yürürlükte kalmıştır. Daha sonra 818 sayılı BK'nin yürürlüğe girmesi ile taraflar sözleşme özgürlüğünün sınırları dahilinde kira bedelini ser-

⁶ Özge Öncü, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", İzmir Barosu Dergisi, Yıl: 77, Sayı: 2, Mayıs 2012, ss. 300- 348, s. 300.

⁷ Sözleşmenin belirsiz süreli olması halinde de kiracının her zaman, kiraya verenin ise kiranın başlangıcından on yıl sonra sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı vardır.

⁸ Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, C.2, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 122.

⁹ Zevkliler- Gökyayla, s. 213.

¹⁰ Zevkliler- Gökyayla, s. 213; Hasan Erdoğan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara: Adalet, 2010, s. 1371.

bestçe belirleyebiliyorlardı. İkinci Dünya Savaşı sırasında ise, ekonomiyi düzenleyici tedbirler alınırken, konut ihtiyacı içinde ve ekonomik olarak kiraya verene göre daha zayıf olan kiracıyı korumak adına 18.01.1940 tarihinde 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu¹¹ kabul edilmişti.¹² Milli Korunma Kanunu'nun 30. maddesi ile kiralar 1939 rayiçleri üzerinden dondurulmuş;¹³ daha sonra çeşitli kanunlar ile bazı zamlar kabul edilmiş ve 1955 yılında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin tam serbesti öngörülmüştür.¹⁴ Diğer taraftan tam serbestliğe geçişin, bir takım ekonomik ve sosyal bunalımlara sebep olacağı düşünülerek 1955 yılında GKHK¹⁵ yürürlüğe konulmuştur.

Kira bedelinin sınırlanmasına ilişkin kanuni düzenlemelerden, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte mülga hale gelen 6570 sayılı GKHK'yi incelemek gerekir. 6570 sayılı GKHK'nin 2. ve 3. maddeleri ile söz konusu Kanun kapsamına giren¹⁶ kira sözleşmeleri için taşınmazların yapıldıkları yılları esas alan bir sınır getirilmiş ve kira bedeli 1953 yılı rayicine göre dondurulmuştu.¹⁷ GKHK'nin 2. ve 3. maddelerine göre, kira bedelinin sınırlarının belirlenmesinde esas itibariyle dört kategori mevcuttur;

1939 rayicine tabi olan kiralar: GKHK m. 2/A ve B bentlerinde düzenlenen kira sözleşmeleri bu kategoriye dahildir. Hükme göre, 1939 yılından önce inşa edilmiş ve 1939 yılından önce kiraya verilmiş taşınmazların, 1939 yılı kiralarına konutlarda yüzde iki yüz, konut dışındaki kiralarda ise yüzde dört yüz zam yapılması öngörülmektedir.

¹¹ RG. T. 26.01.1940, S. 4417.

¹² Tandoğan, s. 18.

¹³ Şeref Ertaş, "Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, S. 2, 1981, ss. 273- 287, s. 277.

¹⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. Tandoğan, s. 18-19.

¹⁵ RG., T. 26.05.1955, S. 9013.

¹⁶ "6570 sayılı Kanun "Belediye sınırları içinde bulunan, iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü örtülü (musakkaf) taşınmazların kiralalmalarında uygulanabilen" bir yasadır. Belediye, liman, iskele sınırları dışında kalan üstü örtülü taşınmazların ve ister bu sınırlar içinde olsun ister olmasın tüm üstü açık taşınmazların (arsa, tarla, bahçe gibi) kira sözleşmeleri 6570 sayılı yasaya değil, Borçlar Kanunumuzun hükümlerine tabi tutulmuştur.", Ahmet Kılıçoğlu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler Rapor, Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2008, s. 66.

¹⁷ Öncü, s. 300; İlkay Kaya, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", *BÜHFD*, C. 9, S. 123-124, 2014, ss. 171- 196, s. 173; Cevdet Yavuz- Faruk Acar- Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Güncellenmiş ve yenilenmiş 9. Baskı, İstanbul: Beta, 2014, s. 549.

1939'dan önce inşa edilmekle birlikte, daha sonra kiralanmış olan taşınmazların ise, belediye encümenlerince 1939 yılı rayici esas alınarak takdir edilecek bedele yüzde iki yüz veya yüzde dört yüz zam yapılmak suretiyle tespit edileceği düzenlenmişti.¹⁸

Bina vergisi esasına tabi olan kiralar: GKHK m. 2/C bendinde düzenlenen taşınmazlar bu kapsamdadır. 1940 ile 1947 yılları arasında inşa edilmiş veya esaslı tadilat görmüş taşınmazlarda, kira bedeli Bina Vergisi Kanunu'na göre tahakkuk eden gayrisafi iratlarına¹⁹ konutlarda yüzde yüz, konut dışındaki yerlerde yüzde iki yüz zam yapılarak tespit ediliyordu.²⁰ Ancak bu şekilde tespit edilen kira bedelleri 1953 rayicinden fazla olamazdı.

12.05.1953 rayicine tabi olan kiralar: 24.02.1947 tarihinden sonra yapılan binalar, inşa tarihi ne olursa olsun ilk defa 12.05.1953 tarihinden sonra kiraya verilen taşınmazlar ve 6084 sayılı Kanun²¹ ile kira bedelini belirlemede tam serbestiye kavuşmuş olan taşınmazların kira bedelleri, belediye encümenlerinin o yer veya semtteki benzerlerinin 1953 yılı kira bedeline göre tespit edilecekti.²²

Emsali olmayan taşınmazların kiralari: GKHK m. 3/C'de öngörül-müş olan son kategori, emsali olmayan taşınmazlardır. Düzenlemeye göre, emsali olmayan taşınmazların kira bedeli, taşınmazın durumu ve mevkisi göz önünde bulundurularak belediye encümenlerince tespit edilecektir.

Kira bedelinin belirlenmesinde yukarıda belirtilen sınırları esas alan GKHK'nin 2 ve 3. maddeleri, AYM'nin 26.03.1963 tarihinde verdiği bir kararla iptal edilmiştir.²³ AYM, prensip olarak, kira bedelinin kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini kabul etmektedir.²⁴ Ancak

¹⁸ Tandoğan, s. 23.

¹⁹ 213 sayılı Vergi Usul Kanunu m. 300: "Bir binanın yıllık gayrisafi iradı, o binanın bulunduğu mahalde cari olan normal kiralara nispetle sahibinin kiraya verdiği takdirde alabileceği kira bedelinden ibarettir.", RG. T. 10.01.1961, S. 10703- 10705.

²⁰ Tandoğan, s. 23.

²¹ Kira bedellerinin belirlenmesi hususunda 1955 yılında tam serbestliğe geçilmesini öngören 6084 sayılı Milli Korunma Kanununun Tadili Hakkında Kanun, RG., T. 12.05.1953, S. 8406.

²² Tandoğan, s. 23.

²³ AYM, T. 26.03.1963, E. 1963/3, K. 1963/67, (RG. T. 31.05.1963, S. 11416).

²⁴ Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 611; "Hayat pahalılığı, toplumda huzursuzluk yaratan bir olaydır. Toplum bu buna karşı korumak ama-

karara konu hükümler taşınmaz sahibinin kira gelirinden yararlanmasını aşırı ölçüde sınırlaması ve mülkiyet hakkının özüne dokunur nitelikte olması sebebiyle iptal edilmiştir.²⁵ AYM, iptal hükmünün karar tarihinden itibaren altı ay sonra yürürlüğe gireceğini ifade etmiş olsa da; iptal kararından itibaren TBK yürürlüğe girinceye kadar olan süreçte kira bedelinin belirlenmesi konusunda temel nitelikli bir düzenleme yapılmamıştır.²⁶ Ayrıca GKHK'nin kira bedeli için bir sınır bulunduğunu göz önünde bulundurarak kaleme alınmış 9 ve 11. maddeleri de iptal edilmemiştir.²⁷ Dolayısıyla iptal kararı sonrası kanun boşluğu oluşmuş²⁸ ve bu boşluk Yargıtay'ın ekonomik duruma göre

cı ile Devletçe tedbir alınmasının kamu yararına bir müdahale teşkil ettiğinden şüphe edilemez. Aynı amaçla, kiralardan 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 gözönünde tutularak, memleketimizde gayrimenkul darlığı devam ettiği süreçte, 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.", AYM, T. 26.03.1963, E. 1963/3, K. 1963/67, (RG. T. 31.05.1963, S. 11416).

- ²⁵ "Öte yandan bu sınırlamalarla kiralardan 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 gayrimenkullerini kazandığı değer normal gelirini teşkil etmekten de uzaktır. Öteki sektörlerde sınırlamalar kaldırıldığı ve iktisadi şartlar büsbütün değiştiği 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.", AYM, T. 26.03.1963, E. 1963/3, K. 1963/67, (RG. T. 31.05.1963, S. 11416).
- ²⁶ Haluk Burcuoğlu, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul: Beta, 2008, ss. 17- 46, s. 29; Öncü, s. 301.
- ²⁷ Yavuz, Türk Kira Hukuku Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, s. 154.
- ²⁸ İptal edilen hükümler sonucu kanun boşluğunun oluştuğunun kabul edilemeyeceği yönünde bkz., Seçkin Topuz- Gökçen Topuz, "Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği", *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl: 66, S: 2, 2008, ss. 74- 89, s. 79; İptal edilen hükümler sonunda farklı görüşler ileri sürülmüş; ancak Yargıtay içtihatlarında kanun boşluğu bulunduğu kabul edilmiştir,"a) 6570 sayılı Yasanın 2 ve 3. maddeleri iptal edilmiş ve böylece kira paralarına ilişkin sınırlama kaldırılmış olduğundan iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonra başlayan kira dönemi için kiralayan dilediği kira parasını isteyebilir. İhtarname tebliğine rağmen süresinde bu parayı ödemeyen kiracıya karşı

verdiği çeşitli içtihatlar ile doldurulmaya çalışılmıştır.²⁹

TBK öncesi dönem ve Yargıtay uygulaması kira bedelinin belirlenmesindeki esaslar başlığında tekrar inceleneyeceğinden; burada yasal düzenlemelerle ilgili genel çerçeveyi belirtmekle yetiniyoruz.

B. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi

Anayasa Mahkemesi'nin verdiği iptal kararı sonrasında oluşan kanun boşluğunun, uygulamada kabul edilen esaslar göz önünde tutularak, yasal bir düzenlemeye kavuşturulması amaçlanmış³⁰ ve 6098 sayılı TBK'nin 344. maddesi ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar tespit edilmiştir. TBK m. 344 gerek 818 sayılı BK gerekse 6570 sayılı GKHK'de düzenlenmemiş olan yeni bir hükümdür.

TBK'nin 344. maddesinde kira bedelinin belirlenmesinin esasları düzenlendikten sonra, "Dava açma süresi ve kararın etkisi" kenar başlıklı 345. maddesinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin açılan kira tespit davası düzenlenmiştir.

boşaltma davası açılabilir.

b) Anayasa Mahkemesinin iptal kararı ile 6570 sayılı Yasa'nın 9. maddesinde ayrı tutulan ve kira paralarının belirtilmesine ilişkin bulunan sınırlandırma hükümleri ortadan kalkmış, bu maddedeki istisna ile ilgili kısmın uygulama yeri kalmamış olduğundan ve iptal kararı geriye doğru yürütülemeyeceğine göre kira sözleşmelerinde kiracıya karşı değişiklik yapılamayacağı yolundaki yasa hükmü kira parası hakkında dahi uygulanır ve kiralayan artık sözleşmede belirtilen kira parasının artırılmasını isteyemez. 11. madde uyarınca kira sözleşmesi kira parasına ilişkin hükümle beraber, aynı şartlarla bir yıl uzar.

c) 6570 sayılı Yasa'nın 2 ve 3. maddeleri ortadan kalkmış ve ortada bir sınırlandırma kalmamış olduğundan 11. madde kira parası için uygulanamaz. Yeni dönem için kiralayan kira parasını serbestçe belirtir. Ancak, bu hal hakkın gayri ızzar eden kötüye kullanılması niteliğinde olup Medeni Kanununun 2. maddesine aykırı düşeceğinden, kiralayanın mahkemeye başvurarak açacağı tespit davası ile yeni dönem için kira parasını belli ettirmesi lazımdır.

d) Anayasa Mahkemesi kararıyla 6570 sayılı Kanun'da bir boşluk meydana geldiğinden Medeni Kanununun 1. maddesi uyarınca hâkimin kendisi yasa koyucu olsaydı bu olaya dair nasıl bir kural koyacak idi ise, ona göre işi çözmesi gerekir. Buna göre de yeni döneme ait kira parasının mahkemeye tayin edilmesi lazımdır.", Yargıtay İBK, T. 18.11.1964, E. 1964/2, K. 1964/4, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 29.02.2016)

²⁹ Murat İnceoğlu- Ece Baş, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2011, s. 523; Kaya, s. 174.

³⁰ Madde Gereğesi; Kira bedellerini yasal düzenleme ile dondurma yöntemi yerine mevcut uygulamanın daha bir süre devam etmesi yolunun tercih edilmesi gerektiği yönünde bkz., Kılıçoğlu, s. 77.

1- Kira Tespitine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı

TBK'de kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlere "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı ayırım altında yer verilmiş ve "Genel Hükümler" başlıklı ayırımda kira bedelinin belirlenmesine yer verilmemiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarının kapsamı ise, TBK m. 339'da belirlenmiştir. Bu hükme göre, konut veya çatılı işyeri niteliği taşıyan ve bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında, söz konusu taşınmazlar geçici kullanıma özgülenmedikçe ve kira sözleşmesinin süresi altı ay veya daha kısa olmadıkça, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Bunun yanında kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları bütün kira sözleşmelerinde yine TBK'nin bu ayırımında yer alan düzenlemeleri uygulanır. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin taşınır veya taşınmaz niteliğindeki tüm konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulacağı söylenebilir.³¹

Konut ve çatılı işyeri kirası niteliği taşımayan taşınır ve taşınmaz kiralarında kira bedelinin belirlenmesi için dava açılmasının mümkün olmaması yerindedir. Bu görüş iki gerekçe ile temellendirilmektedir. Bunlardan ilki, konut ve çatılı işyeri kirası dışında kalan kira sözleşmesinin belirli süreli olması halinde, belirlenen sürenin bitiminde kira bedelinden memnun olmayan tarafın TBK m. 327/II uyarınca sözleşmenin belirsiz süreli hale gelmesini önleyebilecek durumda olması³² veya tadil sözleşmesi ile tarafların yeni kira bedeli belirleyecek durumda olmalarıdır. Konut ve çatılı işyeri kirası dışındaki kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması ihtimalinde ise, tarafların TBK m. 328-330 hükümleri uyarınca olağan fesih imkanı bulunması sebebiyle kira sözleşmesi süresince kira tespit davası açılmasına imkan ve ge-

³¹ Öncü, s. 305; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C. 2, İzmir, 2013, ss. 1203- 1251, s. 1218; Cevdet Yavuz- Faruk Acar- Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 13. Baskı, İstanbul: Beta, 2014, s. 317; Konut bir kişinin barınma ihtiyacını karşılayan, kiracıyı dış etkenler koruyan üstü örtülü taşınmaz olup, yerleşim yeri niteliği taşıması şart değildir, Mehmet Kaynar, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014, s. 41.

³² Kiraya veren sözleşme süresinin sonunda kira sözleşmesinin sona erdiğini ileri sürebileğinden, sözleşmesinin devam etmesini arzu eden kiracı, kiraya verenle yeni bir kira bedeli üzerinden anlaşmalıdır, İnceoğlu, s. 125.

rek bulunmamaktadır.³³ Ayrıca kira bedelinin belirlenmesi hususunda esas ilkenin sözleşme serbestisi olması, tespite ilişkin hükümlerin emredici olması ve emredici hükümlerin de dar yorumlanması gerektiğinden, TBK m. 344- 345 hükümleri konut ve çatılı işyeri kiralalarıyla sınırlı olarak uygulanmalıdır.³⁴

Buna karşılık, olması gereken hukuk bağlamında, konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki kira sözleşmelerine yönelik, genel hüküm niteliğinde kira bedelinin belirlenmesi düzenlemesine yer verilmemiş olması da eleştirilmektedir. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kirası kapsamına girmeyen kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesinin tarafların iradelerine bırakılmış olması ve bu konuda sınırlayıcı genel bir hükme yer verilmemesi, değişen ekonomik yapı karşısında tarafların yararına ve kira sözleşmesinin yapısına uygun düşmemektedir.³⁵ Örneğin, mermer istif yeri olarak kullanılan arazi ile ilgili olarak da, kiraya verenin kira ilişkisinin devamını ve emsallere göre kira bedelinin yükseltilmesini isteyebilmesi ve bu kira bedelinin belirlenmesi isteminin de bir kira tespit davası olarak değerlendirilmesi gerekir.³⁶

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri de belirli veya belirsiz süreli olarak yapılabilirler. Kira sözleşmesinin belirli süreli olması halinde, kira bedelinin yenilenen dönemler için tespitinin istenebileceği kuşkusuzdur. Buna karşılık, belirsiz süreli sözleşmelerde TBK m. 344' ün uygulanıp uygulanamayacağı düşünülebilir. TBK m. 347/II'ye göre, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren ancak on yılın sonunda, sözleşmeyi fesih bildiriyle sona erdirebildiğinden; kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren kira bedelinin on yıl süreyle tespiti imkanının sınırlanması ve bedelin sabit kalması hakkaniyete uygun sonuçlar doğurmayacaktır.³⁷ Bu nedenle belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında da kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir.

³³ Gümüş, s. 61; Kaya, s. 176.

³⁴ Kaya, s. 179.

³⁵ Aydemir, s. 254; Aydoğdu- Kahveci, s. 609.

³⁶ Aydemir, s. 254; Aydoğdu- Kahveci, s. 609.

³⁷ Kaya, s. 176; İnçeoğlu, s. 138; Öncü, s. 311; Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde, kiralayanın da sözleşmeyi fesih bildiri ile sona erdirmeye imkanı elde edene kadar olan on yıllık sürede kira tespit davası açabileceği yönünde bkz. Gümüş, s. 62.

Diğer bir görüş ise, kira bedelinin tespitine ilişkin düzenlemeler, kira sözleşmesinin yenilenmesi; diğer bir ifadeyle sözleşmenin süresinin dolmasına rağmen yasa gereği uzaması halinde uygulama alanı bulunabileceği yönündedir.³⁸ Bu görüşe göre, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin yenilenmesinden söz edilemeyeceği için, tarafların kira bedelinin belirlenmesine yönelik dava açamayacağı sonucuna ulaşılmaktadır.

TBK m. 344- 345'in uygulama alanına ilişkin bir başka husus, tarafların kira bedeli üzerinde anlaşmış olup olmamalarıdır. Daha önce belirtildiği üzere, taraflar sözleşmenin başlangıcında kira bedelini diledikleri gibi belirleyebilirler ve devam eden kira dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesi sorunu ortaya çıkar ise taraflar tespit davası açabilirler. Diğer taraftan, tarafların başlangıçta kira bedeli konusunda anlaşmaya varmamış olmaları ihtimalinde bu hükümlerin uygulanma imkanının olup olmadığı değerlendirilmelidir.

Doktrinde bir görüşe göre, uygulamada ender rastlanmakla birlikte kira bedeli taraflarca sözleşmede açıkça belirlenmemiş olsa da kira tespit davası açılabilir.³⁹ Diğer bir görüşe göre, taraflar kira parasının miktarını belirlememişlerse veya bu miktar objektif olarak belirlenebilir bir nitelikte değilse; kira bedeli, kira sözleşmesinin objektif esaslı noktalarından birini oluşturduğundan, sözleşmenin kurulmamış olduğu sonucuna ulaşmak gerekir.⁴⁰

Taraflar arasında kira bedeline yönelik bir anlaşma olmaksızın, kira konusunun kiracıya teslim edilmesi halinde ise;⁴¹ bir görüş hâkimin sadece kullanılan döneme ilişkin kira bedelini dürüstlük kuralına göre belirleyebileceğini kabul ederken,⁴² diğer görüş ise, kiraya veren sebepsiz zenginleşme davası ile kiracının elde ettiği kullanma çıkarının bedelini talep edebileceğini kabul etmektedir.⁴³

³⁸ Yavuz- Acar- Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), s. 317.

³⁹ Zevkliler- Gökyayla, s. 213.

⁴⁰ Aral, s. 213; Gümüş, s. 36.

⁴¹ Bu ihtimalde dahi kira sözleşmesi geçerli hale gelmez, Aral, s. 213.

⁴² Aral, s. 213; Tandoğan, s. 14.

⁴³ Gümüş, s. 36; İsviçre Federal Mahkemesi'nin de bu konuda farklı yönde kararları mevcuttur. Tarafların, kiralananın kullanımının bir bedel karşılığında devredileceği hususunda anlaşmakla birlikte, miktarı tespit etmemiş olmaları halinde hâkimin sözleşmeyi tamamlayacağı yönünde içtihatları olduğu gibi; bu halde sözleşmenin henüz kurulmuş sayılmayacağı ve daha önce gerçekleşen kullanma

2- Kira Tespitine İlişkin Düzenlemenin Zaman Bakımından Uygulanması

6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1. maddesine göre, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, hükmün ikinci cümlesinde TBK'den önce kurulmuş sözleşmelere 818 sayılı BK'nin uygulanmaya devam etmesi, başka bir ifadeyle "geçmişe etkili olmama"⁴⁴ kuralına istisna getirilmiştir. Bu düzenlemeye göre, temerrüt, sona erme ve tasfiye bakımından söz konusu fiil ve işlemlere TBK uygulanacaktır. Aynı Kanun'un 2. maddesinde ise, TBK'nin genel ahlak ve kamu düzenine ilişkin kurallarının, hangi tarihte gerçekleşmiş olursa olsun bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı düzenlenmiştir.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler de, kiralayana karşı daha zayıf bir konumda olan konut ve çatılı işyeri ihtiyacı içindeki kiracıyı⁴⁵ koruyucu nitelikte olduğundan; bu hükümler kamu düzenine ilişkindir. Dolayısıyla, TBK'nin kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 344 ve 345. maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren derhal yürürlüğe girecek ve daha önce kurulmuş olan kira sözleşmelerine de uygulanacaktır.⁴⁶

Diğer taraftan TBK'nin bazı hükümlerinin uygulanması 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile ertelenmiştir. TBK m. 345 de bu hükümler arasındadır. 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesine göre, işyeri kiralalarında, kiracı TTK uyarınca tacir olarak sayılan kişilerden ise veya özel hukuk yahut kamu hukuku tüzel kişisi ise; TBK m. 345 01.07.2012 tarihinden itibaren beş yıl süreyle uygulanamayacaktır.

süresi için ödenecek bedelin hakim tarafından belirleneceği yönünde de içtihatları vardır, bkz. Öncü, s. 308; Aral, s. 214.

⁴⁴ Madde Gereğesi.

⁴⁵ Kiracıların büyük çoğunluğunu sermaye, holding sahibi kişiler ya da şirketler oluşturduğundan ve konutlarda arz talep dengesinin kiracı aleyhine değiştiğinden söz edilemeyeceğinden; bu kişilerin korunmaya muhtaç kiracılar olarak nitelendirilmesi mümkün olmadığı yönünde bkz., Kılıçoğlu, s. 68.

⁴⁶ Gümüş, s. 60; Öncü, s. 313.

Daha sonra 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesiyle 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi değiştirilmiştir. Bu hükme göre ise, kiracının tacir, özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olduğu işyeri kiralalarında TBK m. 344, 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanamayacaktır. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sözleşme serbestisi gereği, kira sözleşmesi hükümleri,⁴⁷ kira sözleşmesinde hüküm bulunmaması halinde ise mülga BK hükümleri uygulanacaktır.

6353 sayılı Kanun'un 53. maddesinde, kira bedelinin taraflarca tespit edilmemesi halinde mülga BK' nin uygulanacağı belirtilmiştir. Fakat kira bedelinin belirlenmesi ile sınırlandırılmasına ilişkin hükümler 818 sayılı BK'de yer almayıp 6570 sayılı GKHK'de yer almaktaydı ve daha önce değinildiği üzere bu hükümler AYM tarafından iptal edilmiş, oluşan boşluk içtihatlarla doldurulmuştu. Doktrinde, erteleme hükmünün 818 sayılı BK'ye atfının bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği ve erteleme süresi olan sekiz yıllık süreçte Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanun dönemindeki yerleşik uygulamasının, 6353 sayılı Kanun kapsamındaki kira sözleşmeleri bakımından uygulanmaya devam etmesi gerektiği savunulmaktadır.⁴⁸ Bir başka görüş ise, erteleme hükmünün kapsamına giren kira sözleşmelerinde, erteleme süresi boyunca TBK m. 343 ve 344 hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanmasını öngörmektedir.⁴⁹

III. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

AYM'nin GKHK m. 2 ve 3'ü iptal etmesinin ardından, TBK'nin yürürlüğe girmesine kadar geçen süreçte mahkeme içtihatları ile tek bir kural değil, adeta kira tespiti hukuku yaratılmıştır. Bu nedenledir ki,

⁴⁷ "6217 Sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Kanunun 53. maddesine göre; Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin tacir olan davalının sıfatı gereğince 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı da dikkate alınarak sözleşmede kararlaştırılan toptan eşya fiyatlarındaki artış oranı uyarınca kira parasının tespiti gerekirken hak ve nesafet ilkesine göre kira parasının tespitine karar verilmesi doğru görülmemiştir.", Yargıtay 6. HD, T. 19.02.2015, E. 2014/6101, K. 2015/1637, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

⁴⁸ Gümüş, s. 17 vd; Öncü, s. 317.

⁴⁹ Eren, s. 425.

kira bedelinin belirlenmesi hususu hukukumuzun “case law” sistemine en çok yaklaştığı alanı oluşturmaktadır.⁵⁰

A. Türk Borçlar Kanunu Öncesindeki Uygulama

Kira bedelinin belirleyen ve sınırlayan hükümlerin iptali üzerine, Yargıtay hukuk daireleri, kiranın yeni dönem için artırılıp artırılmayacağı konusunda birbirinden farklı kararlar vermiş ve bunun üzerine 18.11.1964 tarihinde Yargıtay, İçtihadı Birleştirme Kararı vermiştir.⁵¹ İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre, AYM'nin iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş kira sözleşmelerinin, sözü edilen iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde, sözleşmenin kira parasına ilişkin hükmünün yenilenmeyip diğer hükümleri yenilenmektedir. Kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluk ise, bilirkişice tespit edilecek olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca bilirkişi tarafından bildirilecek kira parası esas alınarak hakim tarafından doldurulacaktır.

Yargıtay, kira parasının tespitinde iki kıstastan hareket etmektedir. Bunlar olağan rayiç ve ekonomik esaslardır; hakim bu kıstaslardan olağan rayice öncelik tanıyacak, fakat olağan rayiç tespit edilemiyorsa ekonomik esaslara başvuracaktır.⁵²

Ayrıca söz konusu kararda rayiç kiradan ne anlaşılması gerektiği de tespit edilmiştir. Rayiç bedelin tespitinde, olağan şartlar altında yapılmış olan kira sözleşmeleri esas alınmalıdır. Olağanüstü veya özel şartlar altında yapılmış kira sözleşmeleri ise rayici belirlenmesinde esas alınmayacaktır.⁵³

İçtihadı Birleştirme Kararı'nda saptanan ölçütler kapsamında,

⁵⁰ Inceoğlu, s. 123.

⁵¹ Yargıtay İBK, T. 18.11.1964, E. 1964/2, K. 1964/4, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 29.02.2016); Tandoğan, s. 26; Topuz- Topuz, s. 75.

⁵² Ertaş, s. 278.

⁵³ “Ekonomi kurallarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan kira parasına ilişkin akitler özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlamaya esas tutulamaz. Yine, belli bir yerde oturmak veyahut iş yeri açmak için her fedakârlığı göze alan kimselerin yapmış oldukları akitler ve benzeri özel durumlarda yapılan akitler dahi özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlama için temel olamaz.”, Yargıtay İBK, T. 18.11.1964, E. 1964/2, K. 1964/4, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 29.02.2016).

ekonomik koşullardaki değişmelere göre Yargıtay kararlarında da bazı değişiklikler olmuştur.⁵⁴ Yargıtay 1975 yılından itibaren verdiği kararlarda, o günkü ekonomik koşullarda oturmuş, uzun süredir uygulanagelen olağan rayicin saptanamayacağı gerekçesiyle, ekonomi esaslarına göre kira bedelini tespit etmiş ve yıllık toptan eşya fiyatları endeksini objektif ölçüt olarak esas almıştır.⁵⁵ Buna göre;

1. Bir kira yılı içinde toptan eşya fiyatları endeksindeki artış oranı, %40'dan az olmuşsa, kira parasına %20 zam yapılıyordu;⁵⁶ ancak %20'lik zam ile bulunan kira bedeli taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin %7'sinden az olursa, en az vergi değerinin %7'si kadar kira bedeli belirleniyordu.⁵⁷
2. Toptan eşya fiyatları endeksinde yıllık %40 ile %60 arasındaki bir oranda artış olursa, kira parasına bu artışın yarısı oranında zam yapılıyordu.
3. Toptan eşya fiyatları endeksi yıllık, %60'ın üzerinde ise, kira bedeline en fazla %30 zam yapılıyordu.⁵⁸

Daha sonraki yıllarda enflasyonun yüksek düzeyde olması sebebiyle, fiyatların aşırı artması ve temel tüketim ile günlük gereksinimi karşılayan mallardaki aşırı zamlar sonucunda; kira bedellerine yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılan artırımlar yetersiz kalmıştır.⁵⁹ Bunun üzerine Yargıtay kararlarında öncelikle, toptan eşya fiyat endeksi artışının yarısının kira bedeline yansıtılmasının yeterli olmadığı hallerde aşırı olmamak ve hak ve nesafete uygun olmak koşuluyla uygun bir miktar daha kira bedelinin artırılacağı benimsenmiştir. Fakat bu artırımın da yeterli olmaması üzerine toptan eşya fiyatları endeksindeki artışın tamamının kira bedeline yansıtılması yönünde kararlar verilmiştir.⁶⁰ 1994 yılından itibaren ekonomik koşullarda olağanüstü bo-

⁵⁴ Zevkliler- Gökyayla, s. 225.

⁵⁵ Yavuz, Türk Kira Hukuku Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, s. 213; Ertaş, s. 278.

⁵⁶ Ertaş, s. 279.

⁵⁷ Bu oran 1983-1986 yılları arasında %7 uygulanmış, 1986 yılında emlak vergisinde indirim yapılması sebebiyle, asgari beyan değerinin %5'i olarak belirlenmiştir, Burcuoğlu, s. 31.

⁵⁸ Zevkliler- Gökyayla, s. 227.

⁵⁹ Zevkliler- Gökyayla, s. 228.

⁶⁰ Zevkliler- Gökyayla, s. 229; Yargıtay 3.HD, T. 22.10.1991, E. 1990/12777, K. 1991/10936; Yargıtay 3.HD, T. 23.11.1992, E. 1992/4366, K. 1992/19328; Yargıtay

yutlarda kötüleşme olması ve toptan eşya fiyatları endeksindeki yıllık artışların %100'ü aşan düzeylerde gerçekleşmesi üzerine, Yargıtay görüş değiştirerek kira bedellerine yapılan zamları %65 ile sınırlamıştır.⁶¹

Son olarak 16.02.2000 tarihinde 4531 sayılı Kanun ile 6570 sayılı GKHK'ye eklenen geçici 7. maddeyle 2000 ve 2001 yılları için kira bedeli tespiti esası saptanmıştır. İki yıl süreyle uygulanacak olan bu hükmün bir kısmı AYM tarafından iptal edilmiş⁶² ve 4531 sayılı Kanun 2001 yılı sonunda yürürlükten kalkmıştır. Böylece kira bedelinde artırımın esasları yine Yargıtay kararları ile belirlenmiştir.

B. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesindeki Esaslar

TBK m. 344'te kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Kira bedeli, taraflar arasında artış oranının belirlenip belirlenmemiş olması,⁶³ kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmiş olması ve beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri bakımından farklı esaslara göre tespit edilmektedir.

1. Taraflar Arasında Anlaşma Olması

TBK m. 344/İ'e göre, "*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir.*" Bu hüküm tarafların kira bedelindeki artış oranını belirlemesine saptanan sınır dahilinde cevaz vermektedir. Taraflar arasındaki artış oranını belirleyen anlaşmalar yalnızca sözleşmenin ilk uzama yılı değil, kira ilişkisi devam ettiği sürece uygulama alanı bulacaktır.⁶⁴

3.HD, T. 25.05.1993, E. 1992/17491, K. 1993/9988; Yargıtay HGK, T. 24.11.1993, E. 1993/3-524, K. 1993/738, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 03.02.2017)

⁶¹ Zevkililer- Gökyayla, s. 233; Yargıtay 3.HD, T. 18.10.1999, E. 1999/10434, K. 1999/10684; Yargıtay 3.HD, T. 02.05.2005, E. 2005/3917, K. 2005/4838; Yargıtay 3.HD, T. 02.12.2004, E. 2004/13648, K. 2004/13383, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 03.02.2017)

⁶² AYM, T. 19.07.2001, E. 2001/303, K. 2001/333, (RG, T. 15.09.2001, S. 24524)

⁶³ Sözleşmede artış oranına ilişkin hükmün bulunması ile bulunmaması arasında bu şekilde yapay bir fark yaratmanın haklı açıklaması olmadığı yönünde bkz. Kılıçoğlu, s. 78.

⁶⁴ Inceoğlu, s. 127.

TBK'nin 344. maddesinde kira bedelindeki artışın üst sınırı olarak, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranı belirlenmiştir.⁶⁵ Tarafların sözleşmede belirlediği artış oranı üretici fiyat endeksi oranından daha düşük bir oran ise, tarafların belirlediği oran geçerli olacaktır. Aksi halde, yani üretici fiyat endeksinin üzerindeki artış oranlarının tespiti halinde, kısmi butlan yaptırımını söz konusu olarak kira bedelindeki artış oranı üretici fiyat endeksi oranına çekilecektir.⁶⁶ Bunun dışında, taraflar sözleşmede tüketici veya toptan eşya fiyat endeksi artış oranını kira bedelinin belirlenmesine esas almışlarsa bu oranlar üretici fiyat endeksinden yüksekse yine üretici fiyat endeksi uygulama alanı bulacaktır.⁶⁷

Kira bedelinin belirlenmesinde esas alınacak olan üretici fiyat endeksi, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen orandır. Kurum üretici fiyat endeksini, bir önceki aya göre değişim oranı, bir önceki yılın Aralık Ayına göre değişim oranı, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı ve on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olmak üzere farklı değişkenlere göre esas almakta ve ilan etmektedir.⁶⁸ Yargıtay, 6570 sayılı Kanun döneminde toptan eşya fiyatları endeksinin on iki aylık değişim oranını kira bedelinin tespitinde esas almaktadır.⁶⁹ Yargıtay'ın TBK döneminde de uygulaması bu yöndedir⁷⁰. Dolayısı-

⁶⁵ Bu sınırın mülkiyet hakkının özünü aşırı sınırladığı yönünde bkz. Nihat Yavuz, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı" Hakkında Güncel Değerlendirme ve Öneriler", *Terazi Hukuk Dergisi*, Yıl: 3, S: 20, 2008, ss. 51- 60, s. 58; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Yenilenmiş 4. Baskı, Ankara: Yetkin, 2014, s. 114.

⁶⁶ Eren, s. 425; İnceoğlu, s. 128; Gümüş, s. 63; Yavuz- Acar- Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 628; Buna karşılık Yargıtay "yeni dönem kira parası tespit edilirken, hükmedilen kira parasının davalı tarafından yeni dönemde arttırılarak ödenen miktardan az olamayacağı" na karar vermiştir, Yargıtay 6. HD, T. 14.01.2016, E. 2014/5516, K. 2015/210, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com, (erişim tarihi: 01.03.2016)

⁶⁷ Gümüş, s. 63; "sözleşmenin hususi şartlarının 6. maddesinde ise" konrat bitiminde kira rayiç bedelinin yıllık TEFİ ve TÜFE ortalaması oranında arttırılacağı" kararlaştırılmıştır. Bu şart geçerli olup tarafları bağlar. TBK. 344. maddesi hükmü de gözetilerek TÜİK ÜFE artış oranını geçmemek üzere sözleşme hükmü doğrultusunda aylık kira bedelinin belirlenmesi gerekmektedir.", Yargıtay 6. HD, T. 03.12.2015, E. 2015/8105, K. 2015/10681, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

⁶⁸ <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> (erişim tarihi: 01.03.2016)

⁶⁹ Yargıtay 6.HD, T. 11.10.2005, E. 2005/9613, K. 2005/9258, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 03.02.2017)

⁷⁰ Yargıtay 6.HD, T. 09.06.2014, E. 2014/6345, K. 2014/7551, Kazancı İçtihat Bankası,

la aynı esasın üretici fiyat endeks oranı bakımından TBK döneminde geçerli olduğunun kabulü gerekir.⁷¹ Buna karşılık Türkiye İstatistik Kurumu'nun 04.02.2014 tarihinde yayınladığı Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi Kullanıcıları İçin Rehber'de, kira sözleşmelerinde bir aya ilişkin endeks değerinin bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişiminin esas alınması gerektiği belirtilmiştir.⁷²

TBK m. 344/I'in son cümlesinde, taraflar arasında yapılan sözleşmenin bir yıldan daha uzun süreli olması halinde de bu hükmün uygulanacağı belirtilmiştir. Buna göre, kira bedelinin belirlenmesi, yalnızca kira sözleşmesinin yenilenmesine ilişkin bir kurum olmaktan çıkmıştır.⁷³ Tarafların bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi yapmaları ve bu sözleşmenin süresi sonunda TBK m. 347 gereği bir yıl süreyle uzaması halinde, kira bedelinin belirlenmesine yönelik sınırların uygulama alanı bulacağı kuşkusuzdur.

Diğer taraftan, TBK m. 344/I (son cümle) düzenlemesi daha farklı bir ihtimali de bedel sınırları içinde görmektedir. Şöyle ki, taraflar bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi yapmış ve her bir kira yılı için⁷⁴ farklı bir kira bedeli belirlemiş olabilirler. Tarafların bu şekilde belirlediği kira bedeli de ilk fıkradaki sınırlara tabi olacaktır.⁷⁵ Bu şekilde belirlenen kiralarda, birinci yıldan sonraki kira bedelleri, bir önceki senenin kira bedeline üretici fiyat endeksinin artış oranının eklenmesiyle bulunan miktardan daha fazla olamayacaktır.⁷⁶ Bu düzenleme, kira sözleşmesinin süresi içindeki kira bedeline sınırlama getirerek

www.kazanci.com (erişim tarihi: 03.02.2017)

⁷¹ Fiyatlar genel seviyesi her ay için değişiklik gösterdiğinden, on iki aylık ortalamanın esas alınmasının en adil olduğu yönünde bkz. Aydoğdu- Kahveci, s. 612; İnceoğlu, s. 130; "Kira artışının TÜİK'in yayınladığı ÜFE on iki aylık ortalama artış oranı üzerinden hesaplanması gerekirken bilirkişi raporunda doğrudan endeks oranının esas alınması da hatalıdır.", Yargıtay 6. HD, T. 14.10.2014, E. 2014/727, K. 2014/11004, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016) http://www.tuik.gov.tr/duyurular/duyuru_1648.pdf (erişim tarihi: 01.03.2016), Rehberdeki saptamanın eleştirisi için bkz. Aydoğdu- Kahveci, s. 612- 613.

⁷² İnceoğlu, s. 132.

⁷³ İnceoğlu, s. 132.

⁷⁴ Tarafların artış oranını birer yıllık dönemler için kararlaştırmaları şart olmayıp, taraflar iki yılda bir belirli oranda artış öngörseler bile kira bedeli TBK m. 344/I'deki kurallara göre yapılır, Gümüş, s. 63.

⁷⁵ Sözleşme süresinde belirlenmiş olan bedele emredici hükümlerle müdahale edilmesinin sözleşme özgürlüğüne getirilmiş aşırı bir müdahale olduğu yönünde bkz. İnceoğlu, s. 133.

⁷⁶ Zevkliler- Gökyayla, s. 236;

sözleşme özgürlüğüne aşırı müdahale olarak görülse de; sözleşmenin kurulması sırasında konut veya çatılı işyeri gereksinimi içinde bulunan kiracının sonraki yıllara ilişkin artış oranlarını kabul etmek zorunda kalacağı⁷⁷ göz önünde bulundurulduğunda böyle bir sınırlama öngörülmüş olması yerindedir.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde, taraflar kira artışının her yıl değil de iki yahut üç senede bir olmasını kararlaştırmış olsa dahi, artış oranı bir önceki kira bedeline üretici fiyat endeksi oranının uygulanmasıyla bulunan miktar olup; kiraya verenin iki yahut üç sene boyunca hiçbir artış yapılmadığı yönündeki itirazı dikkate alınmayacaktır.⁷⁸

Kira sözleşmesinin belirsiz süreli yapılmasıyla birlikte, taraflar kira bedelinde belirli aralıklarla artış yapılmasını öngörmüş olabilirler. TBK m. 344'te belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı yapılmamış olduğundan, bu hükümde belirtilen üst sınırların belirsiz süreli sözleşmelerde de uygulanması mümkün olmalıdır.⁷⁹

Üretici fiyat endeksi oranında düşüş yaşanması ihtimalinde, tarafların bu orana göre kira bedelinin indirilmesi konusunda anlaşmış olmaları halinde, kira bedelinin bu orana göre azaltılması mümkün olabileceken; taraflar sözleşmede yalnızca üretici fiyat endeksi oranında artış yapılacağını belirlemişlerse, söz konusu orandaki düşüş kira bedeline yansımayacaktır.⁸⁰ Dolayısıyla yeni kira döneminde kiracı, daha önceki dönemdeki kira bedelini ödemeye devam edecektir.

2. Taraflar Arasında Anlaşmanın Bulunmaması

TBK m. 344/II, taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir anlaşmanın bulunmaması halinde kira bedelinin hangi esaslar

⁷⁷ Öncü, s. 318.

⁷⁸ Öncü, s. 325; İnceoğlu, s. 134

⁷⁹ İnceoğlu, s. 130.

⁸⁰ İnceoğlu, s. 135; "Bilirkişi heyeti endeks yoluyla kira bedelini ise hesap etmemiştir. Mahkemece bu durumda bir önceki dönem ödenen kira parasından daha düşük kira parasına hükmedildiği anlaşılmaktadır. Kira parasının bir önceki kira döneminde ödenen kira parasının üfe endeksine göre yapılacak artıştan daha düşük bir tutar olamayacağı gözetilerek karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.", Yargıtay 6. HD, T. 19.03.2015, E. 2015/2163, K. 2015/2733, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

çerçevesinde tespit edileceğini düzenlemiştir. Düzenlemeye göre, “kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre” belirlenecektir.

Taraflar kira bedelindeki artış oranını belirlemedikleri takdirde, hakimin yapacağı belirlemenin üst sınırını yine üretici fiyat endeksi oluşturacaktır. Fakat bu halde hakim kiralananın durumunu da göz önünde bulundurduğundan, hakkaniyet esasları çerçevesinde üretici fiyat endeksinin altında bir artış oranına da hükmedebilecektir.⁸¹

TBK m. 344/II’de hakimin hakkaniyete göre kira bedelini belirleyeceği belirtildiğinden, üretici fiyat endeksi oranında düşüş yaşanması halinde, hakim kira bedelinin indirilmesine de hükmedebilecektir.⁸²

Taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemenin bulunmadığı belirsiz süreli ve bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de TBK m. 344/II’ye göre hakimin kira bedelini belirlemesi mümkün olmalıdır.⁸³ Fakat taraflar kira süresi içinde kira bedelinde artış yapılacağı konusunda hiçbir anlaşma yapmamışlarsa, TBK m. 344/II uygulanamayacaktır.⁸⁴

3. Beş Yıldan Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmeleri

TBK m. 344/III’e göre, taraflarca kira bedelinin belirlenmesi hususunda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın; beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli hakim tarafından belirlenir. Hakim, kira bedelini, üretici fiyat endeksindeki artış oranını, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini göz önünde tutarak hakkaniyete uygun biçimde belirler. Hükümde geçen, “beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen

⁸¹ Emsal kiralara ÜFE artışından daha az olması halinde bu şekilde bir karar verilebilecektir, Aydoğdu- Kahveci, s. 616; İnceoğlu, s. 136; Gümüş, s. 66; Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 631.

⁸² İnceoğlu, s. 138.

⁸³ İnceoğlu, s. 138; TBK m. 344/I cümle 2’nin atfının, yalnızca cümle 1’i kapsadığı, bu nedenle bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde TBK m. 344/II’nin uygulanamayacağı yönünde bkz. Gümüş, s. 68.

⁸⁴ Gümüş, s. 68.

kira sözleşmeleri” ifadesinin lafzından hareket edildiğinde, hükmün beş yıldan uzun sürenin kararlaştırıldığı belirli süreli sözleşmeler ile beş yıllık belirli süreli kira sözleşmesinin sona erip ilk kez bir yıllığına yenilendiği kira yılı ile sınırlı olarak uygulama alanı bulacağı sonucuna varılabilir. Fakat bu ifade lafzi olarak değerlendirilmemeli, kanun koyucunun amacı da dikkate alınmalıdır. Buna göre, TBK m. 344/III taraflar arasındaki belirli süreli sözleşmenin süresi ne olursa olsun veya beşinci yılın sonuna kadar sözleşme kaç kez yenilenmiş olursa olsun uygulama alanı bulacaktır.⁸⁵

TBK'nin 344. maddesinde, üretici fiyat endeksi oranının yanında emsal kira bedelleri ve kiralananın durumunun da göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir. Emsal kira bedeli, diğer bir ifadeyle rayiç bedel veya olağan rayiç, belirli bir çevrede muntazaman ve devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde kiralayanlar ve kiracılar tarafından kabul edilmiş, istikrar kazanmış kira paralarının ulaştığı belli değeri ifade etmektedir.⁸⁶ Kiralananın durumu ise, kiralananın yaşı, büyüklüğü, kullanılan malzemelerin kalitesi gibi kiralananın niteliklerini ifade etmektedir.⁸⁷

TBK m. 344/III, kira bedelinin üretici fiyat endeksine göre belirlenmesi zorunluluğunu beş yıla sınırlamıştır. Kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıllık süre dolmuş ise,⁸⁸ altıncı kira dönemi için kira bedeli artık TBK m. 344/III'te belirlenen esaslar çerçevesinde tespit edilir.⁸⁹ Yargıtay'ın 6570 sayılı GKHK dönemindeki uygulaması

⁸⁵ Gümüş, s. 64.

⁸⁶ Yargıtay HGK, T. 21.03.1990, E. 1990/3-13, K. 1990/193; Yargıtay 3. HD, T. 01.11.1988, E. 1988/9648, K. 1988/9148; Yargıtay 3. HD, T. 20.12.1984, E. 1984/6136, K. 1984/6226; Yargıtay 3. HD, T. 13.04.1976, E. 1976/2529, K. 1976/3383, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

⁸⁷ Öncü, s. 334; Kiralananın durumunu belirlemek için kiralananın çevresel konumunun da dikkate alınması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, s. 66.

⁸⁸ Taraflar yeni bir kira sözleşmesi yapmış olsalar dahi, sözleşmenin tarafları değişmedikçe yeni sözleşme eski sözleşmenin devamı niteliğinde olacaktır; beş yıllık süre ilk kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanmalıdır, İnceoğlu, s. 144.

⁸⁹ Kaynar, s. 72; İnceoğlu, s. 140; “Dava 6098 sayılı kanun yürürlüğe girdikten sonra açılmıştır. Kira bedelinin hak ve nasafet kuralına göre belirlenebilmesi için 4+1 kuralının uygulanması gerekir, ilk yıl sözleşme hükümleri, uzayan 4 yılda üfe oranını geçmemek üzere endeks uygulanmalı, 5 yıldan sonra yani 6 yıl için ise hak ve nasafet kuralına göre kira bedeli belirlenmelidir. Somut olayda ilk kira sözleşmesi başlangıç tarihinden dava tarihine kadar 5 yıllık (4+1) süre geçmemiştir. Bu durumda kira bedelinin endekse göre belirlenmesi gerekirken 3+1 kuralına göre hak

ise, kira bedelinin ilk üç uzama yılında toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranına göre belirlenip dördüncü uzama yılında ise tespitin rayiçe göre yapılması yönündeydi.⁹⁰

TBK m. 344/III hükmündeki “*ve bundan sonraki her beş yılın sonunda*” ifadesi doktrinde farklı şekillerde yorumlanmıştır. Bir görüşe göre, daha sonraki rayiç bedele göre kira tespitleri altıncı yenileme yılını takip eden her beş yılın sonunda istenebileceğinden, belirlenen kira bedeli on iki ve on sekizinci kira yıllarına ilişkin olmalıdır.⁹¹ Diğer bir görüşe göre, Kanun’un açık ifadesi karşısında her beş yılda bir yapılması mümkün olan rayiç bedel tespiti davasının sonraki dönemlerde, onuncu ve on beşinci yılın sonunda açılabilmesi ve kira bedelinin on birinci ve on altıncı yıllara ilişkin olarak belirlenmesi gerekir.⁹²

Kanımızca kira bedelinin belirli aralıklarla rayiç bedele göre belirlenmesini öngören bu hüküm; kiralayanın yalnızca üretici fiyat endeksi artış oranına göre bir artış elde etmesinin yanında, dönem dönem rayiç bedel esasının uygulanmasını öngörerek, kira bedelini, aynı çevredeki konut ve çatılı işyerlerinin kira getirileriyle denk duruma getirmeyi amaçlamaktadır. Kanun koyucu emsal bedellere göre kira tespitinin yapılmasını beş yıllık süreler için öngörüldüğünden, TBK m. 344/III gereği yapılacak artışın her beş yılda bir ve bir sonraki dönem için geçerli olacak şekilde, başka bir ifadeyle on birinci ve on altıncı yıllara ilişkin olması görüşü isabetlidir.

TBK m. 344/III’ün son cümlesinde, her beş yıldan sonraki kira yılında yukarıdaki esaslar çerçevesinde belirlenen kira bedelinin, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebileceği düzenlenmiştir. Bu

ve nesafete göre kira bedelinin tesbit edilmesi doğru değildir.”, Yargıtay 6. HD, T. 12.01.2015, E. 2014/4518, K. 2015/27, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

⁹⁰ Inceoğlu, s. 140; “Davada taraflar arasındaki ilk kira ilişkisi 1.7.2001 tarihli kira sözleşmesine dayanmakta olup, tespiti istenilen ilk kira dönemi (2006) akdin kurulmasından itibaren ki 5. dönemdir. Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarına göre, akdin kurulduğu tarihten itibaren ilk 3 yıl endeks dönemi olup, bu 3 yılın sonunda ise kira tespiti hak ve nesafet kurallarına göre yapılacaktır. Somut olayda, tespiti istenilen dönem, akdin kurulmasından itibaren ki 5. dönem olduğundan dolayı, hak ve nesafet esaslarına göre kira bedelinin tespitinde bir isabetsizlik yoktur.”, Yargıtay 3. HD, T. 07.04.2009, E. 2009/1477, K. 2009/6126, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

⁹¹ Gümüş, s. 67; Aydoğdu- Kahveci, s. 618; Öncü, s. 332.

⁹² Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 632; Inceoğlu, s. 142.

bakımdan, kira bedelinin yalnızca beş yıl aralıklarla mı belirleneceği hususunda kuşkuya yer bırakılmamıştır. TBK m. 344/III'e göre belirlenmiş kira bedeli, sonraki dönemlerde tekrar TBK m. 344/I veya m. 344/II'deki esaslar çerçevesinde belirlenecektir.

4. Yabancı Para Üzerinden Kiralamalar

TBK m. 344/IV'te, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmış olması halinde, nasıl belirleneceği düzenlenmiştir. Hükme göre, sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz.⁹³ Bu hüküm nisbi emredici niteliktedir, tarafların kiracı aleyhine aksini kararlaştırması mümkün değildir. Bu nedenle sözleşmede artış oranı kararlaştırılmış bile olsa beş yıl boyunca kira bedelinde artış yapılamayacaktır.⁹⁴

Düzenlemedeki "beş yıl boyunca" ifadesi, tarafların beş yıldan sonrası için bir artış öngörebilecekleri şeklinde anlaşılmakta ise de, bu husus tartışmalıdır. Bir görüşe göre, artış yasağının beş yıl ile sınırlandırılmasının sebebi, beşinci yıldan sonra TBK m. 344/III'e göre emsal bedelin tespitinin istenebiliyor olmasıdır. Dolayısıyla burada belirtilen beş yıl, kira bedelinde artış yasağının sona erdiği süre olarak anlaşılmalıdır.⁹⁵ Diğer bir görüşe göre ise, taraflar beşinci yılı bitiminden itibaren yeni kira bedelinin ne olacağı veya ne oranda artırılacağını kararlaştırabilirler.⁹⁶

Kira bedelinin doğrudan yabancı para şeklinde kararlaştırılmayıp, yabancı paraya endekli olarak kararlaştırılması ya da kıymetli madene endekli olarak kararlaştırılması halinde de bu hüküm uygulama alanı bulacaktır.⁹⁷

Yabancı paranın kira bedeli olarak kararlaştırıldığı sözleşmelerde, beş yıl süresince artışın söz konusu olamayacağı yönündeki düzenlemenin istisnasını aşırı ifa güclüğü oluşturmaktadır. Taraflardan biri

⁹³ Kira bedelinin indirilmesine yönelik tespit davası açılması da mümkün değildir, Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 635.

⁹⁴ İnceoğlu, s. 149; Öncü, s. 335; Gümüş, s. 68; "Kiracı yararına kira bedelinin azaltılması sonucunu doğuracak anlaşmaların yapılması mümkündür.", Yavuz- Acar- Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), s. 322.

⁹⁵ İnceoğlu, s. 153.

⁹⁶ Yavuz- Acar- Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), s. 322.

⁹⁷ Öncü, s. 337, İnceoğlu, s. 151; Gümüş, s. 69.

TBK m. 138'deki şartlar⁹⁸ gerçekleştiği takdirde, sözleşmenin uyarlanmasını ve bu şekilde kira bedelinin tespitini isteme imkanına sahiptir.

TBK m. 344/IV'ün son cümlesinde, beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmünün uygulanacağı belirtilmiştir. Buna göre beş yılın sonunda hakim, emsal bedeller, kiralananın durumu, üretici fiyat endeksindeki artış oranı ve yabancı para değerindeki değişiklikleri göz önünde bulundurarak hakkaniyete göre kira bedelini belirleyecektir.

Yabancı para olan kira bedelinin belirlenmesiyle ilgili son bir sorun ise, tespitin hangi para birimi üzerinden yapılacağıdır. Doktrinde bir görüşe göre, beş yılın sonunda emsal bedel yabancı para birimi üzerinden belirlenmelidir.⁹⁹ Diğer görüş ise, hakim kira parasını Türk Lirası olarak belirlenmesi gerektiğini kabul etmektedir. Bu görüşe göre, kira parasının hakim tarafından yabancı para birimi ile tespit edilmesi halinde, tekrar TBK m. 344/IV uygulama alanı bulacak ve hakim tarafından tespit edilen bu bedel beş yıl boyunca tekrar artırılamayacaktır. Belirlenen kira bedelinin taraflarca tekrar değiştirilememesi ise, sözleşme özgürlüğü ilkesinin aşırı derecede sınırlandırılması sonucunu doğurmaktadır.¹⁰⁰ Gerçekten de kira parasının yabancı para birimi şeklinde tespit edilmesi TBK m. 344/I'in uygulanmasını önleyecek ve kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmış kira sözleş-

⁹⁸ TBK m. 138: "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir."

⁹⁹ Aydoğdu- Kahveci, s. 619; İnceoğlu, s. 152; Hükümde "yabancı paranın değerindeki değişikliklerin" göz önüne alınacağı özellikle belirtildiğinde, belirlenen kira parasının da yabancı para birimi üzerinden olması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, s. 69; aynı yönde, "davalının tespit konusu dönem için euro üzerinden kira parasını ödediği gözetilerek dövizdeki değişikliklerin kira parasına ne şekilde etki ettiği üzerinde durulmalı, davacının kira bedelini yabancı para olarak belirlenmesini talep etmesinde bir usulsüzlük olmadığı da dikkate alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde Türk Lirası üzerinden kira parasının tespitine karar verilmesi doğru değildir.", Yargıtay 6. HD, T. 19.01.2015, E. 2014/13531, K. 2015/415, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

¹⁰⁰ Öncü, s. 338.

melerinde ancak beş yılda bir artış olması söz konusu olacaktır. Bunun yanında, Yargıtay'ın 6570 sayılı GKHK'ye yönelik uygulaması da emsal bedelin Türk Lirası olarak belirlenmesi; yalnızca her iki tarafın da kabul etmesi halinde yabancı para birimi şekilde belirlenmesi yönündedir.¹⁰¹ Yukarıda belirtilen gerekçe ve Yargıtay'ın uygulaması dikkate alındığında ikinci görüşün isabetli olduğu söylenebilir.

VI. KİRA TESPİT DAVASI

6570 sayılı GKHK döneminde, 21.11.1966 tarihinde verilen Yargıtay İçtihatı Birleştirme Kararı ile kira tespit davasının açılacağı an ve tespit kararının uygulanacağı döneme ilişkin ilkeler belirlenmiştir.¹⁰² Yargıtay'ın saptadığı ilkelere paralel olarak kira tespit davası TBK m.

¹⁰¹ Inceoğlu, s. 152; Gümüş, s. 69; "Kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra yenilenen dönemde kira parasının tespitinin istenilmesi halinde, Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatları uyarınca (tarafaların açık muvafakatları bulunmadığı sürece) kira parasının Türk Lirası olarak tespiti gerekir.", Yargıtay 3. HD, T. 07.10.2004, E. 2004/11552, K. 2004/10668; "Yabancı para üzerinden kiralananmış olan taşınmazın kira parasının arttırılması talep edildiğinde; kira parasının yabancı parayla ödeneceğini öngören sözleşme hükmünün yeni dönem için yenilediği kabul edilemez. Bu nedenle yeni dönem bakımında arttırılacak olan kira parasının Türk Lirası olarak takdiri gerekmektedir.", Yargıtay 3. HD, T. 25.11.2008, E. 2008/18533, K. 2008/20391, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

¹⁰² Gümüş, s. 70; "3 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhinde kira parasının tespiti için her zaman dava açılabilmesine, diğer bir ifade ile bu davanın kira dönemi başlangıcına nazaran belli bir zaman önce veya sonra açılması zorunluluğu bulunmadığına, dava tarihi, davanın incelenme yeterliği bakımından ehemmiyeti haiz olmayıp, karar altına alınan yeni kira parasının hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceği hususunda ehemmiyet arzettiğine,
4 - Kiralayan, dava dilekçesinde tespit edilecek yeni kira parası ile kiracının sorumluya başlayacağı tarihin dahi karar yerinde belirlenmesini istemiş ise, mahkeme, kira parasını tespit etmekle beraber bunun kiracı hakkında hüküm ifade edeceği tarihi, diğer bir ifade ile yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğini karar yerinde göstermesi gerektiğine, kiralayana o yolda bir isteği bulunmadığı takdirde mahkemenin yeni kiranın hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğini belirtmesine lüzum ve mahal olmadığına,
5 - Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan kira bedelinin tespiti davasında, tespit edilecek yeni kira parasının o davaya ait arzuhalin kiracıya tebliğini takip eden kira dönemi için kiracıyı ilzam edeceğine, ancak arzuhalin tebliğ tarihi ile yeni kira döneminin başladığı tarih arasında on beş günden fazla bir sürenin geçmiş olması gerektiğine, bu fazla sürenin ise, en az kiracı için düşünüp on beş günlük süreden önce mecuru tahliye edeceğine yazı ile kiralayana bildirmesine yetecek kadar olursa kiracının tespit edilen yeni kira parası ile bir sonraki dönem için sorumlu olacağına...karar verildi.", Yargıtay İBGK, T. 21.11.1966, E. 1966/19, K. 1966/10, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

345'de düzenlenmiştir. Kira parasının tespiti talebinde; kira tespiti davasını, taşınmazın maliki açabileceği gibi, taşınmazı kiralayan ya da kiracı da açabilir.¹⁰³ Kira tespiti ancak kira sözleşmesinin varlığı halinde istenebilecektir.¹⁰⁴ Kiralanan kiracı tarafından boşaltılmış olsa da boşaltma tarihine kadar kira parasının tespiti istenebilir.¹⁰⁵

Kira sözleşmesinde, taraflar artış oranı belirlemişlerse, kiracı yeni dönemde kira bedelini artış yapmadan ödemesi halinde temerrüde düşecek ve bu durum tahliye sebebi oluşturacaktır.¹⁰⁶ Kiraya verenin bu halde, tespit davası açmak yerine TBK m. 315'e dayanması daha lehine olacaktır.

TBK m. 345' e göre, *"Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir."* Düzenlemede kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın her zaman açılacağı belirtilmekle birlikte; davanın açılma zamanı, tespit edilen kira bedelinin hangi dönem için geçerli olacağı konusunda önem taşır.¹⁰⁷ Kira bedelinin belirlenmesi davasının hangi kira dönemine etki edeceği TBK m. 345/II'de düzenlenmiştir. Buna göre, *"Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar."* Kira tespit davası, yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önce açılmış veya artırım talebi bu süre içinde karşı tarafa yazılı olarak bildirilmişse,¹⁰⁸ tespiti istenen dönemin sonuna ka-

¹⁰³ Erdoğan, s. 1371; Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 638; Yargıtay 3. HD, T. 01.11.2012, E. 2012/17279, K. 2012/22404, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

¹⁰⁴ "... taraflar arasında kiracılık ilişkisinin kalmaması nedeniyle, kira parasının tespitini istemenin mümkün olmadığı gözetilmelidir.", Yargıtay 6. HD, T. 03.06.2014, E. 2013/15358, K. 2014/7232, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

¹⁰⁵ Erdoğan, s. 1371; "Kiralanan 24.11.1979 tarihinde boşaltılmış ise de, davacının 01.03.1979 tarihinden boşaltma tarihine kadar tespit edilecek yeni kira parasını almaya hakkı olacağından kira parasının tespitini istemekte hukuki yararı bulunmaktadır. Davanın boşaltmanın gerçekleşmesinden sonra açılması sonucu etkilemez.", Yargıtay 3. HD, T. 16.09.1980, E. 1980/4047, K. 1980/4475, Erdoğan, s. 1382.

¹⁰⁶ İnceoğlu, s. 154.

¹⁰⁷ Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 638.

¹⁰⁸ En geç otuz gün kala yazılı bildirimden tebliğe çıkarılmasının yeterli olduğu yönünde bkz. Madde Gereği, ayrıca Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel

dar açılan bir tespit davasında alınan karar geriye etkili olacaktır.¹⁰⁹ Bu sürede dava açılmamış veya karşı tarafa yazılı bildirimde bulunulmamışsa, açılan tespit davası sonucunda belirlenen bedel bir sonraki kira yılında uygulanacaktır.¹¹⁰

Kira konusunun el değiştirmesi ihtimalinde, daha önceki kiraya veren tarafından TBK m. 345'te belirtilen sürede ihtarname gönderilmişse, yeni malikin açacağı davada verilen karar da geriye etkili olacaktır.¹¹¹

TBK m. 345/II hükmü, kira tespit davasının yalnızca kiraya veren tarafından açılması ihtimalini kaleme almıştır. Kira tespit davasının, kiracı tarafından açılması mümkün olduğundan, kiracının açtığı davada TBK m. 345/I hükmünü uygulamak gerekir. Dolayısıyla sözleşmede artış kararlaştırılmamış veya kiracı tarafından önceden ihtar çekilmemiş olsa dahi kiracının açtığı davada verilen kararın geriye etkili olduğu kabul edilmelidir.¹¹²

TBK m. 345/III'e göre, sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur. Kira sözleşmesinin tarafları, yeni kira döneminde kira bedelinin artacağına karar vermiş olmakla birlikte, artış oranını belirlememiş olabilirler. Bu durumda kiracı beklenmedik bir artışla karşı karşıya olmadığından, tespit davası yeni kira dönemine 30 gün kala açılmamış veya karşı tarafa bildirimde bulunulmamış olsa dahi;¹¹³ yeni kira döneminin sonuna kadar açılan davada mahkemenin belirlediği kira bedeli, yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır.

Kira tespit davasının hukuki niteliği tartışmalıdır.¹¹⁴ Bir görüşe göre, kira bedelinin belirlenmesi için açılan dava tespit davası niteliğindedir. Yargıtay'ın 07.07.1965 tarihinde verdiği İçtihadı Birleştirme Kararı'nda da kira bedelinin belirlenmesi davasının tespit davası nite-

Hükümler, s. 639.

¹⁰⁹ Aydemir, s. 263; İnceoğlu, s. 156.

¹¹⁰ Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 638; İnceoğlu, s. 156.

¹¹¹ İnceoğlu, s. 157.

¹¹² İnceoğlu, s. 155.

¹¹³ İnceoğlu, s. 158.

¹¹⁴ Topuz- Topuz, s. 85.

liğinde olduğunu belirtmiştir.¹¹⁵ Buna göre, kira tespit davasının dinlenilmesi için, davacının tespit davası açmada hukuki yararının bulunması şarttır.¹¹⁶ Doktrinde savunulan bir başka görüşe göre ise, kira tespit davası teknik anlamda tespit davası niteliğinde değildir. Çünkü kira bedelinin belirlenmesine yönelik dava ile amaçlanan taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kira miktarı yönünden değiştirilmesi olup; varlığı veya yokluğu iddia edilen bir hukuki ilişkinin tespiti söz konusu değildir.¹¹⁷ Bu nedenle kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın yenilik doğuran dava ve verilecek hükmün de yenilik doğuran karar şeklinde nitelendirilmesi gerekir.¹¹⁸

Kiracının yeni dönemde sözleşmede öngörülen artış oranından daha düşük bir kira bedeli ödemesi veya böyle bir anlaşma olmamakla birlikte bir önceki kira dönemindeki bedeli ödemeye devam etmesi

¹¹⁵ "Tespit davası, eda davasının öncüsü durumundadır. Henüz şartları tamam olmadığı için açılmayan eda davası için ilerideki hukuki ilişkisinin belli edilmesi bakımından kesin delil olarak kullanılmak üzere tespit davası açılabilir. Tespit davası, ileride açılacak ve fakat henüz şartları bulunmadığından açılmayan kira alacağı davasının hazırlamak amacını güder. Aylık kiranın miktarı belli edildiği takdirde, muaccel kira paralarının gerek mahkemede dava yoluyla ve gerekse icrada takip konusu yapılmak suretiyle tahsili yoluna gidilmesi mümkün hale gelir.", Yargıtay İBGK, T. 07.07.1965, E. 1965/5, K. 1965/5, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

¹¹⁶ Erdoğan, s. 1371.

¹¹⁷ Yavuz- Acar- Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), s. 315; "...hâkimin yarattığı hukuk nedeniyle edimin yeniden belirlenmedi, inşai faktörü arka plana iterek hüküm fıkrasına yansımaktadır. Yani, davanın asıl karakteri olan inşai özellik, görünüşte bir tespit örtüsü arkasına gizlenmiş olmaktadır. Ancak bu durum, açılan davanın tespit davası olduğu anlamına gelmemektedir. Çünkü tespit davası ile amaçlanan şey, sadece "mevcut olanın" tespitidir.", Topuz- Topuz, s. 86.

¹¹⁸ Yavuz- Acar- Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 623; "Kanun da boşluk bulunduğu temelinden hareketle, yeni dönemde aktin kira parasına ilişkin hükmünün yenilenmeyerek, "kirası belli olmayan bir akit haline geldiği" benimsenmiş ve kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun hâkim tarafından doldurulması gerektiği kararlaştırılmıştır. Buna göre, kiranın tespiti kararları, diğer tespit davalarında olduğu gibi, bir hukuki münasebeti tespit etmez. Onun amacı, sadece kira sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan ücret unsurunu belirli bir hale getirmekten ibarettir. Gerçekten, kiranın tespitinde hukuki sonuç, ancak hâkimin kararı ile doğmaktadır. Gerçi, yeni dönemde kiranın belli olması için mutlaka bir mahkeme kararı alınması şart değildir. Çünkü taraflar anlaşılırsa, mahkeme kararına gerek kalmadan hukuki sonuç doğar. Tarafların ancak anlaşamaması halinde, bu hukuki sonucun doğması için dava açmaları gerekir. Böylece kira tespiti kararları, eda davaları sonunda verilen mahkûmiyet kararlarına değil, inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik göstermektedirler.", Yargıtay İBGK, T. 12.11.1979, E. 1979/1, K. 1979/3, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016)

ve kiraya verenin de ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin bunu kabul etmesinin tespit davası üzerindeki etkisi tartışmalıdır.¹¹⁹ Doktrinde bir görüşe göre, kiraya veren ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin önceki kira dönemindeki miktarı veya kendisinin kabul etmediği artış miktarı üzerinden verilen kira bedeli elden teslim alırsa, kira tespit davası açma hakkını kaybeder. Buna karşılık, kira bedeli kendisine elden verilmeyip banka hesabına yatırılıyorsa, kiraya veren ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin hesabına yatırılan kira bedelini çekse dahi kira tespit davası açabilecektir.¹²⁰ Diğer bir görüşe göre, kiraya verenin, ihtirazi kayıt ileri sürmeden veya dava açmadan yapılan ödemeyi uzun süre kabul etmesi halinde; taraflar arasında zımni anlaşma söz konusu olacak ve kiraya veren tespit davası açma hakkını kaybedecektir.¹²¹

SONUÇ

Özel hukukta sözleşme özgürlüğü ilkesi kural olarak kabul edilse de, bazı hallerde, özellikle sözleşmenin zayıf tarafını korunmak amacıyla sözleşme özgürlüğü sınırlandırılmaktadır. Kira sözleşmelerinde, kira bedelinin belirlenmesi bakımından da böyle bir sınırlama söz konusudur.

TBK yürürlüğe girmeden önce, kira bedelinin belirlenmesi konusunda temel bir yasal düzenleme mevcut olmadığından; kira bedelinin hangi esaslar doğrultusunda belirleneceği içtihatlar ile tespit edilmişti. 18.11.1964 tarihli Yargıtay İBK'de, kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun bilirkişice tespit edilecek olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomik esaslar ve hak nesafet uyarınca belirleneceği saptanmıştır.

¹¹⁹ İnceoğlu, s.129; Kaynar, s. 54.

¹²⁰ Gümüş, s. 74; Kaynar, s. 54.

¹²¹ İnceoğlu, s. 130; "Alacaklı, sözleşmedeki artış oranına göre aylık kiranın 297.000.000.-TL olması gerektiğini belirterek, eksik ödenen kira farklarını talep etmektedir. Borçlular ise Eylül 2002 tarihinden itibaren on ay süreyle aylık kirayı 185.000.000.-TL olarak konutta ödemeli posta havalesi ile göndermiş ve bu kira parası alacaklı tarafından hiçbir ihtirazi kayıt ileri sürülmemesinin kabul edilmiştir. Uzun süre aylık 185.000.000.-TL olarak ödenen kira parasını itirazsız kabul eden alacaklı ile borçlular arasında aylık kiranın 185.000.000.-TL olduğu konusunda zımni bir anlaşma meydana gelmiştir. Talep edilen aylar kirası ait oldukları ay içinde belirtilen miktar üzerinden ödenmiş olduğundan talebin reddine karar verilmesi gerekir...", Yargıtay 6. HD, T. 08.03.2004, E. 2004/1341, K. 2004/1492, Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com (erişim tarihi: 01.03.2016).

TBK'nin 344. maddesi ile kira bedelinin belirlenmesi sorunu yasal dayanağa kavuşmuştur. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında taraflar üretici fiyat endeksi oranından yüksek olmamak koşulu ile kira sözleşmesinde artış oranı belirleyebilirler. Sözleşmenin tarafları artış oranı belirlememişler ise, hakim hakkaniyet esasına göre, fakat üretici fiyat endeksi oranından yüksek olmamak koşulu ile kira bedelini belirler. Tarafların kira bedeli konusunda anlaşma yapıp yapmadığına bakılmaksızın, kira parasının belirleneceği zaman dilimi olarak ise yasada beş yıllık süre öngörülmüştür. Buna göre, taraflar kira bedeli artış oranı belirlememiş bile olsalar beş yılın sonunda, taraflar kira bedelinin tespitini talep edebileceklerdir. Bu halde, kira bedeli hakim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenecektir.

Kira bedelinin belirlenmesi için, kira tespit davasını kiralayan, malik veya kiracı açabilir. TBK m. 345'e göre, kira tespit davası kira sözleşmesi devam ettiği sürece her zaman açılabilir. Buna karşılık, kira bedelinin tespiti için açılacak davada, kararın etkisi bakımından davanın açılacağı zaman önem taşımaktadır. Kira tespit davası, yeni kira dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılırsa ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunularak izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açılırsa; mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren uygulanacaktır. Bu sürelere uygun şekilde açılmadığı takdirde, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin karar bir sonraki kira döneminde uygulanabilecektir.

Kaynakça

- Aral Fahrettin - Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara: Yetkin, 2012.
- Aydemir Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara: Seçkin, 2014.
- Aydoğdu Murat - Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.

- Burcuoğlu Haluk, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul: Beta, 2008, ss. 17- 46.
- Erdoğan Hasan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara: Adalet, 2010.
- Eren Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara: Yetkin, 2014.
- Ertaş Şeref, "Kira Parasının Tespiti İçin Kıstaslar", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, S. 2, 1981, ss. 273- 287.
- Erzurumluoğlu Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş 4. Baskı, Ankara: Yetkin, 2014.
- Gökyayla Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C. 2, İzmir, 2013, ss. 1203- 1251.
- Gümüş Mustafa Alper, "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- İnceoğlu Murat, Kira Hukuku, C.2, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- İnceoğlu Murat - Ece Baş, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2011.
- Kaya İlkay, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", *BÜHFD*, C. 9, S. 123-124, 2014, ss. 171- 196.
- Kaynar Mehmet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Kılıçoğlu Ahmet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler Rapor, Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2008.
- Öncü Özge, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", *İzmir Barosu Dergisi*, Yıl: 77, Sayı: 2, Mayıs 2012, ss. 300- 348.
- Özdoğan Mustafa- Tuba Oymak, Kira Genel Hükümler Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.
- Tandoğan Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. C. I/2. Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.
- Topuz Seçkin - Gökçen Topuz, "Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği", *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl: 66, S: 2, 2008, ss. 74- 89.
- Yavuz Cevdet- Faruk Acar- Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Güncellenmiş ve yenilenmiş 9. Baskı, İstanbul: Beta, 2014.
- Yavuz Cevdet - Faruk Acar- Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 13. Baskı, İstanbul: Beta, 2014.

Yavuz Nihat, *Türk Kira Hukuku Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları*, C. 1, Ankara: Yetkin, 2003.

Yavuz Nihat, ""Türk Borçlar Kanunu Tasarısı" Hakkında Güncel Değerlendirme ve Öneriler", *Terazi Hukuk Dergisi*, Yıl: 3, S: 20, 2008, ss. 51-60.

Zevkliler Aydın- K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 13. Bası. Ankara: Turhan Kitabevi, 2013.

Kazancı İçtihat Bankası, www.kazanci.com

<http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>