



**KTO KARATAY ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN
BELİRLENMESİ VE ARABULUCULUK YOLUYLA ÇÖZÜMÜ**

Tuba BABAÖĞLU

Yüksek Lisans Tezi

**KONYA
Ocak 2023**

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN
BELİRLENMESİ VE ARABULUCULUK YOLUYLA ÇÖZÜMÜ

Tuba BABAÖĞLU

KTO Karatay Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı
Tezli Yüksek Lisans Programı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Dr. Öğretim Üyesi Hakkı Mert DOĞU

Konya
Ocak 2023

BİLDİRİM

Enstitü tarafından onaylanan Yüksek Lisans tezimin tamamını veya herhangi bir kısmını basılı veya dijital biçimde arşivleme ve aşağıda belirtilen koşullar dahilinde erişime açma iznini KTO Karatay Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle, Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak ve gelecekteki çalışmalar (makale, kitap, lisans, patent vb.) için tezimin tamamının veya bir bölümünün kullanım hakları yalnızca bana ait olacaktır.

Tezimin bütünüyle kendi çalışmam olduğumu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izinle kullanılması zorunlu olan kaynakları, yazılı izin alarak kullandığımı ve istenildiğinde izinlerin suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayımlanan “Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge” kapsamında, tezim, aşağıda belirtilen koşullar haricince, YÖK Ulusal Tez Merkezi ve KTO Karatay Üniversitesi Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

Enstitü / Fakülte Yönetim Kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir.¹

Enstitü / Fakülte Yönetim Kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ... ay ertelenmiştir.²

Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir.³⁴

23 Ocak 2023

Tuba BABAÖĞLU

¹ MADDE 6(1) Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.

² MADDE 6(2) Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.

³ MADDE 7(1) Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, tezin yapıldığı kurum tarafından verilir. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, ilgili kurum ve kuruluşun önerisi ile enstitü veya fakültenin uygun görüşü üzerine üniversite yönetim kurulu tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.

⁴ MADDE 7(2) Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

ETİK BEYAN

KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Hazırlama ve Yazım Kurallarına uygun olarak Dr. Öğretim Üyesi Hakkı Mert DOĞU danışmanlığında tarafımdan üretilen bu tez çalışmasında; sunduğum tüm veri, enformasyon, bilgi ve belgeleri bilimsel etik kuralları çerçevesinde elde ettiğimi, tüm değerlendirme, analiz, bulgu ve sonuçları bilimsel usullere uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım kaynakların tümüne bilimsel normlara uygun biçimde atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, tezimin kaynak gösterilen durumlar dışında özgün olduğunu bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

23 Ocak 2023

Tuba BABAOĞLU

TEŞEKKÜR

Konu ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü başlıklı bu tezin hazırlanmasında desteğini ve yardımlarını esirgemeyen, değerli bilgi ve görüşleri ile yoluma ışık tutan, öğrencisi olmaktan onur ve mutluluk duyduğum kıymetli danışman hocam Dr. Öğretim Üyesi Hakkı Mert DOĞU'ya çok teşekkür ederim. Ayrıca tez savunma sınavıma jüri üyesi olarak katılan ve kıymetli görüşlerini paylaşan değerli hocalarım, Dr. Öğretim Üyesi Mahmut KIZIR'e ve Dr. Öğretim Üyesi Kemal ERDOĞAN'a saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Tez yazım sürecinde verdiği destek, gösterdiği sabır ve anlayış için sevgili eşim Doç. Dr. İsmail Babaoğlu'na ve hayatımı daha da anlamı hale getiren canım oğlum Toprak Emir Babaoğlu'na sevgilerimi ve teşekkürlerimi sunarım.

23 Ocak 2023

Tuba BABAOĞLU

ÖZET

Tuba BABAOĞLU

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve
Arabuluculuk Yoluyla Çözümü

Yüksek Lisans Tezi

Konya, 2023

Kişilerin en temel gereksinimleri olan barınma veya çalışma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için bir konut veya bir işyeri edinmeleri zaruridir. Ancak ekonomik koşullar her zaman kişilerin ihtiyaç duydukları konut veya işyerinin mülkiyetini edinmelerine izin vermez. Bu sebepten ihtiyaç duyulan konut veya işyeri kiralama yöntemi ile edinilir. Kira sözleşmesi kullanma ve yararlanma amacı güden sözleşmelerin en başında gelir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi uygulamada en sık karşılaşılan kira sözleşmesi türüdür.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri kira bedelidir. Kira bedeli sözleşmenin kurulması sırasında taraflarca özgürce belirlenebilir. Sözleşmenin uzayan dönemlerinde uygulanacak kira bedellerinin belirlenmesine ise belirli sınırlamalar getirilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesi Türk Borçlar Kanunu m. 344 hükmünde düzenlenmiştir.

Kiracı ve kiraya verenin kira bedeline ilişkin yaşadıkları uyuşmazlıklara uygulamada sıkça karşılaşılmaktadır. Bu uyuşmazlıkların yargı yolu ile çözümü baki olmakla birlikte, tarafların iradesi doğrultusunda arabuluculuk ile çözümü de mümkündür.

Çalışmada kira bedelinin belirlenmesi, kira bedelinin belirlenmesine getirilen sınırlamalar, Türk Borçlar Kanunu'na 7409 Sayılı Kanun ile eklenen ve yeni bir düzenleme olan Geçici Madde 1 detaylı olarak incelenmektedir. Bununla birlikte kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının arabuluculuk sürecinde çözümü, Türk Borçlar Kanunu'nda öngörülen sınırlamaların arabuluculuk anlaşması bakımından değerlendirilmesi yapılarak incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kira bedeli, kira bedelinin belirlenmesi, arabuluculuk

ABSTRACT

Tuba BABAOĞLU

Determination Of The Rental Price In Residential And Roofed Workplace Lease
Agreements And Solution Through Mediation

Master's Thesis

Konya, 2023

It is essential for people to acquire a residence or a workplace to meet their most basic needs, which are their housing or work needs. However, economic conditions do not always allow people to acquire the property of the residence or workplace they need. For this reason, the required housing or workplace is obtained by the leasing method. Rental contract is one of the most important contracts that aim to use and benefit. Housing and roofed workplace rental agreement is the most common type of rental agreement in practice.

One of the essential elements of the residential and roofed workplace rental agreement is the rental price. The rental price can be freely determined by the parties at the time the contract is concluded. Certain restrictions have been imposed on the determination of the rental prices to be applied during the extended periods of the contract. The determination of the rental price in the residential and roofed workplace rental agreement is regulated in article 344 of the Turkish Code of Obligations.

Disputes between the tenant and the lessor regarding the rental price are frequently encountered in practice. Although resolving these disputes through the judiciary is perpetual, it is also possible to resolve them through mediation in line with the parties' will.

In this study, the determination of the rental price, the limitations imposed on the determination of the rental price, and Temporary Article 1, a new regulation added to the Turkish Code of Obligations with Law No. 7409, are examined in detail. In addition, the resolution of the dispute regarding the determination of the rental price in the mediation process is examined by evaluating the limitations stipulated in the Turkish Code of Obligations in terms of the mediation agreement.

Keywords

Housing and roofed workplace rental agreement, rental price, determination of rental price, mediation

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
BİLDİRİM	ii
ETİK BEYAN.....	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
ÖZET.....	v
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR DİZİNİ.....	xii
1. GİRİŞ	1
1.1. Konunun Takdimi.....	1
1.2. Konunun Önemi	3
2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI	4
3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	6
3.1. Borç Doğuran Bir Sözleşme Olması	6
3.2. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması	7
3.3. Sürekli Borç İlişkisi Doğuran Bir Sözleşme Olması.....	7
3.4. Rızai Bir Sözleşme Olması	8
3.5. İvazlı Bir Sözleşme Olması.....	9
4. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI.....	10
4.1. Kira Sözleşmesinin Çeşidine Göre Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı	10
4.1.1. Genel Olarak.....	10
4.1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı.....	11
4.1.3. Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı.....	20
4.2. Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Zaman Bakımından Uygulanması	20
4.3. Tüketici İşlemi Niteliği Taşıyan Kira Sözleşmelerine Uygulanacak Kurallar....	23
5. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI	24
5.1. Kiraya Veren ile Kiracının Karşılıklı Olarak Anlaşması	24
5.1.1. Kiraya Veren ve Kiracı Kavramları	24
5.1.2. Tarafların Anlaşması	28
5.1.3. Anlaşmanın Şekli.....	28

5.2. Sözleşme Konusu Şeyin Kullanımının Devri.....	30
5.2.1. Kiralanan Şey.....	30
5.2.2. Kiralanan Şeyin Kullanımının Devri.....	31
5.3. Kira Bedeli	32
6. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	35
6.1. Genel Olarak	35
6.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinin Tarihsel Gelişimi.....	36
6.2.1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Dönemi.....	36
6.2.2. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Dönemi.....	37
6.2.3. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi.....	41
6.3. Kira Bedelinin Sözleşmenin Kurulması Anında Belirlenmesi.....	42
6.4. Kira Bedelinin Sözleşmenin Uzaması Durumunda Belirlenmesi	43
6.4.1. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Bulunması	45
6.4.2. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Bulunmaması	51
6.4.3. Kira Sözleşmesinin Beş Yıdan Uzun Süreli Olması veya Beş Yıdan Sonra Yenilenmesi	53
6.4.4. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması.....	65
6.5. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde TBK m. 344 Hükümünün Uygulanması.....	69
6.6. 7409 Sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu'na Eklenen Geçici Madde 1	70
6.6.1. Geçici Madde 1'in Sadece Konut Kira Sözleşmeleri Bakımından Uygulanabilir Olması.....	71
6.6.2. Geçici Madde 1'in Uygulanmasının Süre Bakımından Sınırlandırılması.....	72
6.6.3. Geçici Madde 1 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesi	73
7. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI.....	75
7.1. Genel Olarak	75
7.2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Hukuki Niteliği	76
7.3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Tarafları.....	78

7.4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme	79
7.5. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı ve Kararın Etkisi	80
7.5.1. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Yoksa	80
7.5.2. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Varsa	82
7.5.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri Bakımından Davanın Açılma Zamanı	84
8. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNİN ARABULUCULUK YOLUYLA ÇÖZÜMÜ	86
8.1. Arabuluculuk Kavramı	86
8.2. Arabuluculuğun Temel İlkeleri	88
8.2.1. İradilik (Gönüllülük).....	88
8.2.2. Eşitlik.....	89
8.2.3. Gizlilik	90
8.3. Arabuluculuğun Uygulama Alanı (Arabuluculuğa Elverişlilik)	91
8.3.1. Genel Olarak.....	91
8.3.2. Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk Kapsamındaki Uyuşmazlıklar	92
8.4. Arabuluculuk Süreci.....	95
8.4.1. Arabuluculuk Sürecinin Başlaması.....	95
8.4.2. Arabuluculuk Sürecinin Yürütülmesi	97
8.4.3. Arabuluculuk Sürecinin Sona Ermesi.....	99
8.5. Kira Bedelinin Belirlenmesinde Arabuluculuk	101
8.5.1. Kira Bedelinin Belirlenmesi Uyuşmazlığının Arabuluculuğa Elverişliliği	101
8.5.2. Türk Borçlar Kanunu m. 344 Hükümünün Kamun Düzenine İlişkin Olması Bakımından Arabuluculuğa Elverişliliğin Değerlendirilmesi.....	106
8.5.3. Türk Borçlar Kanunu m. 344. Hükümünün Nispi Emredici Niteliği Yönünden Arabuluculuğun Değerlendirilmesi	107
8.5.4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Uyuşmazlığının Arabuluculuk Sürecinde Çözümü Durumunda Arabuluculuk Ücreti	116
9. SONUÇ	117
KAYNAKLAR	124
ÖZGEÇMİŞ	132

KISALTMALAR DİZİNİ

Kısaltma	Açıklama
AAÜT	2023 yılı Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesi
ABÜHFD	Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
B.	Baskı
BK	818 Sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	bakınız
BÜHFD	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BÜHFKHHD	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
C.	Cilt
c.	cümle
DEÜHFD	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	dipnot
E.	Esas
ERÜHFD	Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
f.	fıkra
GKHK	6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
GÜHFD	Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	Hukuk Dairesi
HGK.	Hukuk Genel Kurulu
HMK	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUAKY	Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği
İBGK.	İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
İnÜHFD	İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜMHAD	İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
K.	Karar
KÜHFD	Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
LEE	Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

m.	madde
MÜHF-HAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
MTK	4686 Sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu
NEÜHFD	Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
s.	sayfa
S.	Sayı
SBE	Sosyal Bilimler Enstitüsü
SDÜHFD	Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
SÜHFD	Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T.	Tarih
TBB	Türkiye Barolar Birliği
TBK	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	4721 Türk Medeni Kanunu
TKHK	6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
vs.	vesaire
Y.	Yıl
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YÜHFD	Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

1. GİRİŞ

1.1. Konunun Takdimi

Taraflarını kiracı ve kiraya verenin oluşturduğu; kiraya verenin sözleşmenin konusu olan konut veya çatılı işyerinin kullanımını kiracıya devretme borcu altına girdiği, kiracının da bunun karşılığı olarak kira bedeli ödemeyi yükümlendiği sözleşmeye konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi denir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu m. 339-356 hükümleri arasında özel olarak düzenlemiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kişilerin korunma ve barınma gibi temel ihtiyaçlarını karşıladıkları konutlar ile ticari ve mesleki ekonomik faaliyetlerini sürdürdükleri çatılı işyerleri bakımından uygulama alanı bulur. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri, kiracının kiralananı kullanımı karşılığında ödemek zorunda olduğu kira bedelidir. Kira bedeli, kiracı ve kiraya veren arasında yaşanan uyuşmazlıkların çoğunun temelini oluşturur. Bu uyuşmazlıkların büyük kısmı ödenmeyen kira bedellerinden kaynaklı olsa da tarafların kira bedelinin belirlenmesi noktasında anlaşmazlık içine düşmelerine oldukça sık rastlanmaktadır. Özellikle ülkemizde ekonomik dalgalanmaların yaşandığı dönemlerde kira bedelinin belirlenmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların artış gösterdiği söylenilebilir. Bu dönemlerde temelde kiracının zayıf taraf olarak görülüp korunması ilkesinden hareketle, kiracı ve kiraya veren arasında bozulan dengenin onarılması için gerek kanun koyucunun gerekse de yargının kira bedelinin belirlenmesine müdahaleleri olmuştur. Bu müdahaleler kira bedelinin belirlenmesi hususunda tarafların yapabileceği anlaşmalara, kira bedelinin artışı bakımından sınırlamalar koymak şeklinde kendini göstermektedir.

Kiracı ve kiraya veren taraf konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulması sırasında kira bedelini belirlemede serbesttirler. Bu serbesti ilk kez kararlaştırılan kira bedeli bakımından söz konusu olup, sözleşmenin uzaması durumunda ilk haliyle aynı kalması beklenemeyen kira bedelinin nasıl ve hangi sınırlamalar dahilinde belirleneceği TBK m. 344 hükmünde düzenlenmiştir.

Çalışmanın konusu “*Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü*” olup, üç bölüm halinde incelenmektedir. Birinci bölümde, kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler verilmekte, kira sözleşmesinin

tanımı ve hukuki niteliği üzerinde durulmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin uygulanma alanı incelenmekte, çalışmanın temelini oluşturduğu için konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uygulama alanı detaylı olarak anlatılmaktadır. Özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri kavramları açıklanmakta, bu kavramlar bakımından 6570 Sayılı GKHK ve 6098 Sayılı TBK'de düzenlemeler karşılaştırılmaktadır. Bu bölümde son olarak kira sözleşmesinin unsurlarına yer verilmekte, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri olan ve çalışmanın esas konusunu oluşturan kira bedeli incelenmektedir.

Çalışmanın ikinci bölümünde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesinin tarihsel gelişimi anlatılmakta, TBK'nin kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen m. 344 hükmünün fıkralarına göre inceleme yapılmaktadır. İlk olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşmenin kurulması anında kira bedelinin serbestçe belirlenebileceği, sonrasında sözleşmenin uzaması durumunda uzayan dönemler için kira bedelinin nasıl belirleneceği ortaya konulmaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 344 hükmü kapsamında tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşma yapmaları ve yapmamaları durumlarında hangi sınırlamalara tabi olarak kira bedelini belirleyebilecekleri detaylı bir şekilde açıklanmaktadır. Sözleşmenin yapılmasından sonra beş yıllık bir sürenin geçmesi ile kira bedelinin emsallere göre düşük kalması durumunda kira bedelinin hangi ölçütlere göre belirleneceği incelenmektedir. Kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılmış olması hali de ayrıca değerlendirilmektedir. Yakın tarihte 7409 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen Geçici Madde 1'e yeni bir düzenleme olarak detaylı bir şekilde yer verilmektedir. Bu bölümde son olarak kira bedelinin belirlenmesi davası, davanın açılma zamanı ve mahkemece verilecek kararın etkisi ayrıntılarıyla ortaya konmaktadır.

Çalışmanın üçüncü ve son bölümünde, kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının çözümü için arabuluculuk yolu anlatılmaktadır. Öncelikle arabuluculuğa ilişkin genel bilgiler verilmektedir. Sonrasında kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının arabuluculuğa elverişliliği incelenmekte, TBK m. 344 hükmünün kamu düzeni ile ilgili olması ve kiracı lehine emredici niteliği yönünden arabuluculuk süreci ve süreç sonunda tarafların yapacağı anlaşma değerlendirilmektedir.

1.2. Konunun Önemi

Kişiler barınma veya ekonomik faaliyetlerini sürdürme ihtiyaçlarını karşılayabilmek için ekonomik koşullarına göre ya satın almak ya da kiralamak suretiyle konut veya işyeri edinirler. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hayatın olağan akışı içerisinde oldukça büyük ve önemli bir yere sahiptir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların çoğunun kira bedeli kaynaklı olduğu görülmektedir. Bu uyuşmazlıklardan biri sıkça yargıya taşınan kira bedelinin belirlenmesi, uygulamadaki ismi ile kira tespit davasıdır. Sözleşmenin kurulması anında serbestçe belirlenen kira bedelinin uzayan dönemler için ne olacağı, ne kadar artış yapılarak belirlenebileceği, bu hususta taraf iradelerinin kanun koyucu tarafından sınırlandırılması özellik gösteren durumlardır. Çalışmada da ilk olarak hedeflenen, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kira bedelinin belirlenmesi meselesini TBK m. 344 ve m. 345 hükümleri kapsamında tüm yönleri ile ele almak; özellikle henüz akademik bir çalışma yapılmamış olan 7409 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen Geçici Madde 1'in yeni düzenleme olarak getirdiği değişiklikleri detaylı bir şekilde ortaya koymaktır.

Kira uyuşmazlıkları bakımından dava şartı olarak zorunlu arabuluculuğun uygulamaya sokulacağı son dönemde gündeme gelmiş bir konudur. Arabuluculuğun dava şartı olarak kabulüne ilişkin henüz yasal bir düzenleme yapılmamıştır. Bu konunun gündeme gelmiş olmasından ve akademik alanda bir çalışma konusu da yapılmamasından hareketle çalışmada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığı ile sınırlı olarak arabuluculuk müessesine yer verilmiştir.

2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Kira sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 299 hükmünde, “*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. Kanun koyucunun her türlü kirayı kapsayan şekilde yaptığı bu tanımdan, kira sözleşmesinin kullandırma ve yararlandırma amacı güden ve bu amaçla kullanma ve yararlanma haklarının devredildiği bir sözleşme türü olduğu sonucu çıkmaktadır¹.

Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmesinin tanımını geniş anlamda yapması açısından 818 sayılı Borçlar Kanunu’ndan farklılık göstermektedir. BK’de kiracıya kullanma hakkının bırakılacağı ifade edilerek sadece adi kira tanımlanırken, TBK’de kiracıya kullanma veya yararlanma haklarının bırakılacağı ifadesi ile hem adi kirayı hem de ürün kirasını kapsar nitelikte bir tanıma yer verilmiştir².

Adi kira sözleşmesi (bundan sonra kira sözleşmesi olarak anılacaktır), kiraya verenin taşınır veya taşınmaz mal niteliğindeki bir şeyin kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bu kullanım hakkının kendisine bırakılmasına karşılık bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir³. Ürün kirası, kiraya verenin ürün getiren bir taşınır veya taşınmaz bir malın

¹ EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, B.3, Ankara 2016, s. 307-309, (Borçlar Özel); AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, B.3, Ankara 2017, s. 368-369; ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, B.19, Ankara 2019, s. 185; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 7-8, (Cilt I); DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 5, (Sona Erme).

² YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayıncılık, B.10, İstanbul 2014, s. 371; ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, B.11, Ankara 2015, s. 256; ÖZYAKIŞIR, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 40-41; İLKUTLU, Uğur, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018, s. 4; ÖZTÜRK, İzzettin Özkan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 2, (Kira); AKÇAAL, Mehmet/UYUMAZ, Alper, “*Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, SÜHFD, C.21, S.1, 30.Yıl Armağanı, 2013, s. 299; DOĞAN, Sona Erme, s. 5.

³ ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayıncılık, B.3, İstanbul 2016, s. 64, (Kira); YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 371-372; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 368-369; EREN, Borçlar Özel, s. 309; ÖZYAKIŞIR, s. 41; ARAL/AYRANCI, s. 256; ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul 2002, s. 15-16; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2, Vedat Kitapçılık, B.4, İstanbul 2008, s. 2; TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri, Sermet Matbaası, B.3, İstanbul 1977, s. 439.

veyahut bir hakkın kullanımı ile birlikte ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığı olarak kararlaştırılan bedeli ödemeyi üstlendiği sözleşmedir⁴.

⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 368-369; EREN, Borçlar Özel, s. 309; ÖZYAKIŞIR, s. 41; TANDOĞAN, s. 2; TUNÇOMAĞ, s. 438.

3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Türk borçlar hukukuna hakim olan ilkelerin başında irade özerkliği ilkesi gelmektedir. İrade özerkliği, kişilerin kendi aralarında diledikleri hukuki ilişkiyi özgür iradelerine göre kurma ve bu hukuki ilişkiyi yürütmede bağlı oldukları kuralları da yine özgür iradelerine göre belirleme yetkisine sahip olmaları anlamına gelmektedir⁵. Bu doğrultuda irade özerkliği, borçlar hukukuna hakim bir diğer ilke olan sözleşme özgürlüğü ilkesi sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Sözleşme özgürlüğü kapsamında kişiler, herhangi bir sözleşmeyi yapıp yapmamakta, sözleşmenin konusunu ve içeriğini diledikleri gibi belirlemede, sözleşmenin karşı tarafını seçmede, iradelerine uygun olarak kurdukları sözleşmeyi yine istek ve iradeleri ile değiştirme veya tamamen sona erdirmeye noktasında serbestiye sahiptirler⁶. Ancak kanun koyucu TBK m. 27 hükmündeki sözleşmenin kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olamayacağı ifadeleri ile sözleşme özgürlüğü ilkesine istisnai sınırlamalar da getirmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen bir sözleşme çeşidi olarak kira sözleşmelerinde de sözleşme özgürlüğü ilkesi esas olup; hukuki niteliği itibariyle kira sözleşmesi, rızai, ivazlı, tam iki tarafa borç yükleyen, sözleşme süresi boyunca taraflar arasında sürekli olarak borç doğuran bir sözleşmedir⁷.

3.1. Borç Doğuran Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi, TBK m. 299 hükmündeki tanımdan açıkça anlaşıldığı üzere sözleşmenin taraflarına yükümlülükler yükleyen yani her iki taraf için de borç doğuran bir sözleşmedir. Kiraya veren kiralanan şeyin kullanımını veya kullanım ile birlikte o şeyden

⁵ ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1, 1, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2019, s. 125; AYDOS, Oğuz Sadık, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2022, s. 25; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, B. 23, Ankara 2018, s. 16, (Borçlar Genel).

⁶ EREN, Borçlar Genel, s. 16-17; ANTALYA, s. 125-127; KAYIHAN, Şaban/ÜNLÜTEPE, Mustafa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, B.6, Ankara 2018, s. 12, (Borçlar); FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I, Fakülteler Matbaası, B.4, İstanbul 1980, s. 14.

⁷ EREN, Borçlar Özel, s. 311-313; ARAL/AYRANCI, s. 256; DOĞAN, Sona Erme, s. 6; İLKUTLU, s. 5; ÖZTÜRK, Kira, s. 5; UYSAL, Hande, Kira Bedelinin Tespiti, İstanbul Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 3.

yararlanılmasını devretme borcu altına girerken, kiracı da bunun karşılığı olarak bir bedel ödeme borcu altına girmektedir⁸.

Kiraya verenin kullanım hakkını kiracıya devretme borcu altına girmesinin sonucu olarak kiracı, kiralanan şeyi kullanma hakkını elde etmekte olup, bu hak şahsi nitelikte bir haktır⁹. Kiralanan şey bir taşınmaz ise kiracının bu hakkı tapu kütüğüne şerh ettirmesi mümkündür; ancak bu şerh kira sözleşmesine aynı bir sözleşme özelliği kazandırmaz¹⁰.

3.2. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması

Bir sözleşmenin kurulması ile birlikte sözleşmenin tarafları karşılıklı olarak asli bir borç altına girmiş iseler tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme söz konusudur¹¹.

Kira sözleşmesi niteliği gereği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiraya veren, kiralanan şeyin kullanımını kiracıya devretme ve sözleşme süresince kullanıma uygun durumda bulundurma borcu, bir başka deyişle kiralanan şeyi kullandırma borcu, altına girerken kiracı da bunun karşılığı olarak kiraya verene bedel ödeme borcu altına girmektedir¹². Kiraya veren ile kiracının üstlendikleri bu borçlar birbirlerinin sebeplerini ve karşılığını oluşturmaktadır¹³.

3.3. Sürekli Borç İlişkisi Doğuran Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi TBK m. 300 hükmü gereğince belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kira sözleşmesinde, sözleşmenin süresi belli bir zaman dilimi verilerek

⁸ EREN, Borçlar Özel, s. 311; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 185; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, B.2, İstanbul 2012, s. 30; FEYZİOĞLU, s. 414; ÖZTÜRK, Kira, s. 6; İLKUTLU, s. 5-6.

⁹ EREN, Borçlar Özel, s. 311; KAYAR, İsmail, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayıncılık, B.10, Ankara 2015, s. 285-286; ARAL/AYRANCI, s. 256; TANDOĞAN, s. 12; FEYZİOĞLU, s. 414; ÖZTÜRK, Kira, s. 6; İLKUTLU, s. 5-6.

¹⁰ EREN, Borçlar Özel, s. 311; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 373; FEYZİOĞLU, s. 417; ÖZTÜRK, Kira, s. 6; İLKUTLU, s. 5-6; KAYAR, s. 286.

¹¹ EREN, Borçlar Genel, s. 211; ANTALYA, s. 282; AKKURT, Sinan Sami/ERDOĞAN, Kemal/TOKAT, Hüseyin, Borçlar Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2021, s. 94.

¹² İNCEOĞLU, Cilt I, s. 32; EREN, Borçlar Özel, s. 312; DOĞAN, Sona Erme, s. 6; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 373; ARAL/AYRANCI, s. 256; GÜMÜŞ, s. 31; İLKUTLU, s. 7; ÖZTÜRK, Kira, s. 7.

¹³ EREN, Borçlar Özel, s. 312; İLKUTLU, s. 7; ÖZTÜRK, Kira, s. 7.

kararlaştırılmış ise ve sözleşmenin bu sürenin geçmesi ile sona ereceği anlaşılıyorsa belirli süreli bir kira sözleşmesi söz konusudur¹⁴. Sözleşmede süreye ilişkin hiçbir belirleme yok ise ve sözleşmenin ne zaman sona ereceği anlaşılamıyorsa bu durumda da belirsiz süreli bir kira sözleşmesi söz konusudur¹⁵.

Kira sözleşmesi, kiraya veren ile kiracı arasında sürekli olarak borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir¹⁶. Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğurması niteliğinde olmasını sağlayan unsur, kiraya verenin kiralanan şeyi sözleşme süresi boyunca kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde kiracının kullanımına elverişli durumda bulundurma borcunu üstlenmiş olmasıdır¹⁷. Kiraya verenin bu borcu devamlılık arz etmektedir. Kiracının kira bedelini dönemli edimlerle ödeme borcu altında olması ya da sözleşmenin uzun zamana yayılmış olması ise sürekli borç ilişkisini ortaya çıkaran unsurlar deđildir¹⁸.

3.4. Rızai Bir Sözleşme Olması

Bir sözleşmenin kurulabilmesi için sadece tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade açıklamalarının yeterli olduğu sözleşmelere rızai sözleşmeler denir¹⁹.

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Kiraya veren ve kiracının sözleşmenin kurulabilmesi için karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarını açıklamaları ve bu hususta anlaşmaları yeterli olup kiralanan şeyin teslim edilmesi şart deđildir²⁰. Zira kiralanan şeyin teslimi sözleşme kurulduktan sonrasını ilgilendiren, kiraya verenin ifa yükümlülüğü ile ilgili bir husustur²¹.

¹⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 195; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 377; GÜMÜŞ, s. 42-44; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 37-38.

¹⁵ GÜMÜŞ, s. 42-44; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 195; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 37-38; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 377.

¹⁶ EREN, Borçlar Özel, s. 312; ARAL/AYRANCI, s. 256; GÜMÜŞ, s. 6; DOĞAN, Sona Erme, s. 6.

¹⁷ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 33; GÜMÜŞ, s. 31; EREN, Borçlar Özel, s. 312.

¹⁸ GÜMÜŞ, s. 31; İLKUTLU, s. 6; ÖZTÜRK, Kira, s. 7.

¹⁹ EREN, Borçlar Genel, s. 238; AKKURT/ERDOĞAN/TOKAT, s. 92; İLKUTLU, s. 6.

²⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 372; ARAL/AYRANCI, s. 256; ACAR, Kira, s. 91; DOĞAN, Sona Erme, s. 6; EREN, Borçlar Özel, s. 313; GÜMÜŞ, s. 30; TANDOĞAN, s. 11; FEYZİOĞLU, s. 413.

²¹ EREN, Borçlar Özel, s. 313; ÖZTÜRK, Kira, s. 8.

3.5. İvazlı Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir. Kiraya verenin kiralanan şeyi kiracıya kullandırma veya kullanım ile birlikte yararlandırma borcuna karşılık kiracı kararlaştırılan kira bedelini ödeme borcu altına girmektedir²².

Kiraya verenin kiralanan şeyi kullandırmasına karşılık kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli, kira sözleşmesinin zorunlu ve diğer bazı sözleşmelerden ayırıcı bir unsuru olduğu için belirli veya belirlenebilir olmalıdır²³.

²² ACAR, Kira, s. 88; KAYAR, s. 286; EREN, Borçlar Özel, s. 313; ARAL/AYRANCI, s. 256; FEYZİOĞLU, s. 425; İLKUTLU, s. 7-8; ÖZTÜRK, Kira, s. 8.

²³ EREN, Borçlar Özel, s. 313; İLKUTLU, s. 7-8; ÖZTÜRK, Kira, s. 8.

4. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI

Kira sözleşmesi, 818 Sayılı BK’de “*adi kira*” ve “*hasılat kirası*” olmak üzere iki kısımda düzenlenmişti. 818 Sayılı BK döneminde özel kanun niteliği taşıyan 6570 Sayılı GKHK yürürlüğe girmiş ve taşınmaz kiralalarında uygulanmak üzere kira sözleşmesine ilişkin hükümlere bu kanunda da yer verilmişti. 6098 Sayılı TBK’nin 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile 818 Sayılı BK ve 6570 Sayılı GKHK yürürlükten kaldırıldı.

Kira sözleşmesi 6098 Sayılı TBK’nin özel borç ilişkilerine ilişkin ikinci kısmının dördüncü bölümünde m. 299-378 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu’nda BK’ dan farklı olarak kira sözleşmesine ilişkin hükümler “*genel hükümler*”, “*konut ve çatılı işyeri kiralari*” ve “*ürün kirası*” olmak üzere üç ayrımda düzenlenmiştir. Bu kapsamda genel hükümler ayrımı altındaki hükümler her türlü kira sözleşmesine uygulanabilecek genel düzenlemeleri içerirken; konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirası ayrımlarındaki hükümler özel hüküm niteliği taşımaktadır²⁴. Dolayısıyla kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kirasına ya da ürün kirasına ilişkin ise önce ikinci ya da üçüncü ayrımdaki özel hükümler uygulanır, bu ayrımlarda konuya ilişkin hüküm bulunamaması durumunda genel hükümler uygulama alanı bulabilir²⁵.

4.1. Kira Sözleşmesinin Çeşidine Göre Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı

4.1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi, TBK’de yapılan tanımdan yola çıkılarak “*adi kira*” ve “*ürün kirası*” olmak üzere temelde ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur²⁶. Her ne kadar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler özel olarak ayrı bir başlık altında düzenlenmiş ise de

²⁴ AYDIN, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 3, (Sona Erme); YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 369; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 366; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 3; ÖZKANOĞLU, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2021, s. 21, (Sona Erme).

²⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 369; AKÇAAL/UYUMAZ, s. 298; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 3; AYDIN, Sona Erme, s. 3; İLKUTLU, s. 2; DOĞU, Hakkı Mert, “*Mesleki Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi*”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8, S.2, 2021, s. 523.

²⁶ BELEN, Herdem, “*Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.87, S.2013/3, 2013, s. 108-109; ÖZYAKIŞIR, s. 43.

konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, adi kira sözleşmesinin özel bir türü olarak ortaya çıkmaktadır²⁷.

Adi kira sözleşmelerinde kural olarak TBK m. 299-338 hükümleri arasındaki kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır²⁸. Ancak kira sözleşmesi konut veya çatılı işyerine ilişkin ise TBK m. 339-356 hükümleri uygulama alanı bulur²⁹. Konut ve çatılı işyeri kirasının özel olarak düzenlendiği ayırında hüküm bulunamaması halinde ise genel hükümler özel hükümlerle çelişmemek kaydıyla tamamlayıcı olarak uygulanır³⁰.

4.1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi TBK m. 339-356 hükümleri arasında özel olarak düzenlenmiştir. Kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini özel olarak düzenlemesinin sebebi, nüfusun artışına paralel olarak artan konut ve işyeri ihtiyacının bir sonucu olarak gerek sosyal gerekse de ekonomik yönden sözleşmenin zayıf tarafını oluşturan kiracıyı koruma düşüncesidir³¹. Esasen TBK'nin konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümleri, kiracıyı koruma gayesi ile kabul edilmiş GKHK esas alınarak düzenlenmiş ise de önemli değişiklikler içermektedir³².

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulama alanı TBK m. 339 "*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.*

²⁷ BELEN, s. 109, dn. 11; ÖZYAKIŞIR, s. 43; AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2016, s. 22.

²⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 198; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 378.

²⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 379; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 198.

³⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 369; AKÇAAL/UYUMAZ, s. 298; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 3; AYDIN, Sona Erme, s. 3.

³¹ DOĞAN, Sona Erme, s. 28; EREN, Borçlar Özel, s. 393; ÖZYAKIŞIR, s. 44; GÖKYAYLA, Emre, "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)*", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C.8, Özel Sayı, 2013, s. 1205, (Uygulama Alanı).

³² EREN, Borçlar Özel, s. 394; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1205; GÖRMEZ, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 56; ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba, "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı*", İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.2, 2014, s. 54.

Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.” hükmü ile düzenlenmiştir. Buna göre; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulama alanını, kiralananın niteliği bakımından şartlar, bulunduğu yer bakımından şartlar ve kira sözleşmesinin süresi bakımından şartlar olarak ayırarak incelemekte fayda vardır.

4.1.2.1. Kiralananın niteliği bakımından şartlar

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, kiralanan şeyin niteliği bakımından sadece musakkaf (üstü örtülü) taşınmazlar için uygulanabilmekteydi³³. TBK’de ise GKHK’den farklı olarak ‘musakkaf taşınmaz’ yerine ‘konut ve çatılı işyeri’ kavramı kullanılmış ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin, sözleşmenin konusunu oluşturan kiralanan şeyin niteliği bakımından konut veya çatılı işyeri olması halinde uygulanabileceği düzenlenmiştir³⁴.

Türk Borçlar Kanunu’nda konut ve çatılı işyeri kavramına yer verilmiş ise de bu kavramların tanımı yapılmadığından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanabilirliği açısından konut veya çatılı işyerinden ne anlaşılması gerektiğinin tespit edilmesi önemlidir³⁵.

a. Konut kavramı

Konut sözlük anlamı ile insanların içinde yaşadıkları yer olarak tanımlanmakta ise de konut ve çatılı işyeri kira hükümleri açısından konutun kapsamı, hangi durumlarda kiralanan şeyin konut olarak kabul edildiği doktrin ve uygulama tarafından ortaya koyulan kriterler çerçevesinde somutlaştırılmıştır³⁶.

³³ ARPACI, s. 41; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 591; DOĞAN, Sona Erme, s. 28; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1207.

³⁴ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1214; GÖRMEZ, s. 56-57; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 198-199; RUHİ, Canan/RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2021, s. 414.

³⁵ ÖZYAKIŞIR, s. 49; ARAL/AYRANCI, s. 267; EREN, Borçlar Özel, s. 394; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1214.

³⁶ ÖZYAKIŞIR, s. 50; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1214; ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 55; İLKUTLU, s. 35.

Doktrinde konut, barınma ihtiyacının karşılandığı, kişinin özel yaşamını sürdürdüğü, çevresel etkenlerden korunmaya olanak sağlayan yer olarak ifade edilmektedir³⁷. Burada özellikle konutun taraf iradeleri doğrultusundaki kullanım amacı en önemli kriter olarak belirtilmiş ve kullanımın belirli bir süre devam etmesi aranmıştır³⁸.

Konutun fiziki olarak büyük ya da küçük olması, eşyalı ya da eşyasız olması, tek bir odası ya da birden çok odasının olması, lüks olup olmaması, tüm ihtiyaçları karşılayacak durumda olup olmaması, örneğin mutfak ya da banyosunun olmaması konut niteliğine etki eden faktörler değildir³⁹. Bununla birlikte kiralanan yerin gecekondusu olması, tapusunun ya da iskân ruhsatının olmaması da konut olarak nitelendirilmede etkili olmaz⁴⁰.

Türk Borçlar Kanunu'nda GKHK'den farklı olarak konut ve çatılı işyerleri için taşınmaz ifadesine yer verilmemiştir. Taşınmaz ifadesine yer verilmemiş olması, taşınmazların konut ve çatılı işyeri kirasına konu edilip edilemeyeceği hususunda doktrinde görüş farklılıklarına yol açmıştır. Bir görüşe göre; konut kirasının konusunu sadece taşınmazlar oluşturabilir⁴¹. Diğer görüşe göre ise; kiralanan taşınmaz niteliğinde olsa bile barınma ihtiyacını karşılamak ve çevresel etkenlerden korunmak amacıyla kiralanan ise konut kirasından söz edilebilir⁴². Bu görüşe göre örneğin, taşınmaz yapı niteliğindeki baraka, sürekli bağlı halde bulunan tekne, sabit duran karavan, konteyner konut olarak kullanılmak için kiralanan ise konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulama alanına girmektedir⁴³.

³⁷ EREN, Borçlar Özel, s. 394; ARAL/AYRANCI, s. 268; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1217; ÖZYAKIŞIR, s. 50; GÖRMEZ, s. 58; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 9-10, (Cilt II); AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 585; RUHİ/RUHİ, s. 413.

³⁸ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 9-10; GÜMÜŞ, s. 23; GÖRMEZ, s. 58-59; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1217; ARAL/AYRANCI, s. 268.

³⁹ GÜMÜŞ, s. 24; EREN, Borçlar Özel, s. 394; ARAL/AYRANCI, s. 268; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1218; ÖZYAKIŞIR, s. 50.

⁴⁰ GÖRMEZ, s. 59.

⁴¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 585; DOĞAN, Sona Erme, s. 29-30; ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 57.

⁴² GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1218; GÜMÜŞ, s. 24; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 11; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 201, ÖZYAKIŞIR, s. 52.

⁴³ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 12; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1218; GÖRMEZ, s. 59-60.

Kanun koyucu konut kavramından bahsederken işyerinde olduğu gibi çatılı olma halinden bahsetmemiştir⁴⁴. Ancak bu husus kiralananın çatısız olması durumunda dahi konut kirasından bahsedilebilir şeklinde anlaşılmalıdır⁴⁵. Konutun üstünün kapalı olması, çatılı olması zaten işin doğası gereğidir ve çatısı olmayan, daha doğru bir ifade ile üstü örtülü olmayan, bir konut çevresel etkenlerden korunma amacına hizmet edemeyeceği için konut kirası da söz konusu olmaz⁴⁶.

b. Çatılı işyeri kavramı

İşyeri, mesleki ya da ticari veya sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerin yürütüldüğü yerdir⁴⁷. TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümleri işyeri açısından sadece mesleki veya ekonomik faaliyette bulunmak amacıyla kiralanması durumunda uygulanabilir⁴⁸. Bir başka ifade ile kiralanın sadece mesleki veya ekonomik faaliyette bulunmak amacıyla kiralanmış ise işyeri kirasından bahsedilebilir⁴⁹.

Türk Borçlar Kanunu m. 339 hükmünde çatılı işyeri kavramına yer verilmiş olması sebebiyle, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler işyerinin çatılı olması durumunda uygulama alanı bulabilir⁵⁰. Kiralanın çatılı nitelikte olmasından kastedilen üstünün örtülü olması olup, etrafının duvarlarla çevrili olması şart değildir⁵¹. Ancak doktrinde çatılı ifadesinden sadece üstünün örtülü olması değil etrafının da duvarlarla çevrili olması şeklinde anlaşılması gerektiği de ifade edilmektedir⁵².

⁴⁴ AYDIN, Sona Erme, s. 37; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 8; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1217; GÖRMEZ, s. 58.

⁴⁵ BUBANİ KAHRAMAN, Emine, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu ile Sona Erdirilmesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022, s. 11

⁴⁶ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 8; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1217; RUHİ/RUHİ, s. 414; ÖZYAKIŞIR, s. 53; GÖRMEZ, s. 58; AYDIN, Sona Erme, s. 37

⁴⁷ GÜMÜŞ, s. 24; EREN, Borçlar Özel, s. 395; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 591; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 585.

⁴⁸ ÖZYAKIŞIR, s. 54; GÜMÜŞ, s. 24; EREN, Borçlar Özel, s. 395; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1219-1220; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 13-14.

⁴⁹ GÖRMEZ, s. 60; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 591-592; ÖZYAKIŞIR, s. 54; AYDIN, Sona Erme, s. 38; BUBANİ KAHRAMAN, s. 14.

⁵⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 586; ÖZYAKIŞIR, s. 54; GÖRMEZ, s. 61; GÜMÜŞ, s. 25.

⁵¹ ÖZYAKIŞIR, s. 54; EREN, Borçlar Özel, s. 395; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 586; AYDEMİR, s. 26.

⁵² İNCEOĞLU, Cilt II, s. 19; GÖRMEZ, s. 61; ARAL/AYRANCI, s. 268.

Kira sözleşmesi yapıldığı anda kiralanan yer üzerinde herhangi bir yapının mevcut olmaması ancak bu yer üzerine sonradan işyeri niteliğinde bir yapının inşa edilmesi durumunda bu işyeri açısından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağını tespit etmek önemli bir husustur⁵³. Böyle bir durumda doktrinde ve uygulamada⁵⁴ kural olarak kira sözleşmesinin yapıldığı tarihin esas alınması gerektiği kabul edilmekte ancak tarafların iradeleri doğrultusundaki sözleşmeye uygun kullanımın kira sözleşmesinin niteliğini değiştireceği de söylenmektedir⁵⁵. Şöyle ki; üzerinde herhangi bir yapı olmadan boş olarak kiralanan yerin üzerine kira sözleşmesi yapıldıktan sonra sözleşmeye aykırı bir şekilde işyeri olarak kullanılmak üzere çatılı bir yapı inşa edilmiş ise kira sözleşmesi başlangıçtaki niteliğini korur ve sonradan inşa edilen çatılı işyeri için çatılı işyeri kira hükümleri uygulanmaz⁵⁶. Ancak taraflar kira sözleşmesinde, boş olarak kiralanan yer üzerine işyeri niteliğinde kullanılmak üzere çatılı bir yapının inşa edileceğini kararlaştırmış iseler çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulama alanı bulabilir⁵⁷. Böyle bir durumda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümlerinin sözleşmenin kurulduğu anda mı yoksa çatılı işyeri inşa edildikten sonra mı uygulanacağı sorusu gündeme gelmektedir⁵⁸. Bir görüşe göre, çatılı işyerinin inşa edilip tamamlanması halinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümleri uygulanabilir⁵⁹. Diğer görüşe göre ise kira sözleşmesi kurulduğu anda çatılı işyerinin tamamlanmasını beklemeye gerek olmadan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümleri

⁵³ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 20; DOĞAN, Sona Erme, s. 35; ÖZYAKIŞIR, s. 56; BUBANİ KAHRAMAN, s. 18; SAFAROV, Gulmammad, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Ankara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2015, s. 80.

⁵⁴ “Kira sözleşmesinde kiralanan arsa niteliğinde olup, üzerinde depo bulunduğu ve oto galerisi olarak kullanılacağı yazılıdır. Bu durumda davalı tarafından daha sonra ilave ya da binalar yapılırsa dahi kiralananın arsa olarak kiralandığı hususunu değiştirmez.”, Yargıtay 6. HD. 22.09.2010 T., 2010/8418 E., 2010/9641 K.; “Başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir. Dolayısıyla, uyuşmazlığın çözümünde anılan Kanun hükümlerinin uygulanması gerekir.”, YHGK. 30.05.2005 T., 2005/6-181 E., 2005/208 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 23.09.2022.

⁵⁵ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 20-21; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 584-585; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1222; DOĞAN, Sona Erme, s. 35.

⁵⁶ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1222; ÖZYAKIŞIR, s. 56; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 20-21.

⁵⁷ GÜMÜŞ, s. 25; ÖZYAKIŞIR, s. 56; SAFAROV, s. 80-81; ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 60.

⁵⁸ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 21; GÜMÜŞ, s. 25; DOĞAN, Sona Erme, s. 36; ÖZYAKIŞIR, s. 56.

⁵⁹ ÖZYAKIŞIR, s. 56; DOĞAN, Sona Erme, s. 36; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 585.

uygulanabilir⁶⁰. Kanaatimizce ilk görüş daha isabetlidir zira; aksi durumda ortada çatılı bir işyeri mevcut olmayacağından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanabilirliği mümkün görünmemektedir.

Kira sözleşmesinin konusu olan işyeri, kısmen çatılı kısmen çatısız alanlardan oluşan bir yer ise çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulanabilirliğini değerlendirmek yine önemli bir husustur⁶¹. İşyerinin kısmen çatılı kısmen de çatısız alanlardan oluşması halinde doktrinde ve uygulamada⁶² esas alınan ölçüt, hangi alanın baskın kullanıldığıdır⁶³. İşyerindeki faaliyet çatılı ya da çatısız alandan hangisinde daha baskın sürdürülüyor ise, başka bir ifade ile hangi alan işyerinin kullanım amacına daha çok hizmet ediyor ise kira sözleşmesinin niteliği baskın alana göre belirlenir⁶⁴. Buna göre, çatılı alandan daha çok yararlanılıyor ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulur.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde, kiralanan işyerinin kalıcı ve sabit bir yapıda olması aranmakta olup taşınır vaziyetteki büfe tarzı yerlere bu kanun hükümleri uygulanmamaktaydı⁶⁵. TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde taşınmaz ifadesine yer verilmediği için mesleki veya ekonomik bir faaliyet

⁶⁰ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 21.

⁶¹ GÖRMEZ, s. 62; AKINCI, Şahin, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", AÜHFD, C.57, S.3, 2008, s. 39; BUBANİ KAHRAMAN, s. 16; AYDOĞDU7KAHVECİ, s. 586; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1209.

⁶² "...kiralananın 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümlere mi, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hükümlerine mi tabi olduğu önem arz etmektedir. Kira sözleşmesinde kiralanan yer" Göcek iskelesi ile açık ve kapalı alanların kiralınması" olarak nitelendirilmişse de dosya kapsamından kiralanan taşınmazın baskın vasfının musakkaf mı yoksa gayri musakkaf mı olduğu anlaşılamamaktadır. Bu durumda mahkemece keşif yapılmak suretiyle kiralananın baskın vasfı belirlendikten sonra taşınmaza uygulanacak yasa hükümlerinin tespiti ile sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken..", Yargıtay 6. HD. 19.11.2014 T., 2014/9875 E., 2014/12692 K.; "Sözleşmede kiralananın büfe ve çay bahçesi olarak kullanılacağı kararlaştırılmış olup mahkemece kiralananın niteliğinin belirlenmesi amacıyla yapılan keşif sonucu düzenlenen 1.12.2004 ve 2.1.2005 tarihli teknik bilirkişi raporlarında kiralanda 110 m2 musakkaf nitelikte kapalı alan bulunduğu bunun dışında 96 m2,lik kısmının ise açık alan olduğu açıklanmıştır.Teknik bilirkişilerin bu açıklamalarına göre taşınmazın galip vasfı musakkaf nitelikte anlaşılmaktadır.Bu durumda uyuşmazlığın 6570 Sayılı Yasa hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir.", Yargıtay 6. HD. 12.09.2005 T., 2005/6670 E., 2005/8058 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 23.09.2022.

⁶³ ÖZYAKIŞIR, s. 57; GÖRMEZ, s. 62; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1209-1210; AKINCI, s. 39; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 22.

⁶⁴ ÖZYAKIŞIR, s. 57; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 22; AKINCI, s. 40; BUBANİ KAHRAMAN, s. 16; SAFAROV, s. 80.

⁶⁵ DOĞAN, Sona Erme, s. 37; ÖZYAKIŞIR, s. 57; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 15; GÖRMEZ, s. 63.

için kiralanın ve çatılı olan işyeri, ister taşınmaz olsun ister taşınır olsun bahsi geçen hükümlerin uygulama alanına girer⁶⁶.

4.1.2.2. Kiralananın bulunduğu yer bakımından şartlar

Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümleri GKHK esas alınarak düzenlenmiş ise de önemli değişiklikler içermektedir. GKHK, belediye sınırları olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki üstü ve etrafı örtülü (musakkaf) taşınmazlara uygulanmaktaydı⁶⁷. Belediye sınırları dışında kalan yerlerle, iskele, liman ve istasyon dışındaki yerlerdeki taşınmazlar bakımından ise BK hükümleri uygulanmaktaydı⁶⁸.

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile kiralananın bulunduğu yer bakımından mevcut olan sınırlama ve ayırım ortadan kaldırıldı⁶⁹. TBK'nin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri, kiralananın bulunduğu yere bakılmaksızın hangi idari yapı ve coğrafi konumda olursa olsun tüm konut ve çatılı işyerinde uygulanır⁷⁰.

4.1.2.3. Kira sözleşmesinin süresi bakımından şartlar

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler, TBK m. 339/1 hükmü ikinci cümlesi uyarınca niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları halinde uygulama alanı bulamaz⁷¹. Burada kira sözleşmesinin, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulama alanı dışında kalmasının iki şartın aynı anda gerçekleşmesine bağlandığı görülmektedir. Bunlardan ilki kiralananın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz olması, ikinci de kira

⁶⁶ ÖZYAKIŞIR, s. 57; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 15; GÖRMEZ, s. 63. Örneğin AVM'lerin yürüyüş alanlarındaki büfeler bakımından, büyük ana taşınmaz olan AVM'nin çatısı çatı olarak ele alınmalı ve bu yerler de çatılı işyeri olarak kabul edilmelidir.

⁶⁷ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1239; GÜMÜŞ, s. 22; DOĞAN, Sona Erme, s. 38; AYDEMİR, s. 22-23; BUBANİ KAHRAMAN, s. 4.

⁶⁸ ÖZYAKIŞIR, s. 59; BUBANİ KAHRAMAN, s. 5.

⁶⁹ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1240; GÜMÜŞ, s. 22; AYDEMİR, s. 23; BUBANİ KAHRAMAN, s. 8-9

⁷⁰ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1240; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 591; DOĞAN, Sona Erme, s. 40; AYDEMİR, s. 23.

⁷¹ EREN, Borçlar Özel, s. 396; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 202; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 592; ARAL/AYRANCI, s. 267.

sözleşmesinin süresinin altı ay ve daha az olmasıdır⁷². Bu iki şartı aynı anda bulunduran bir kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulama alanı dışında kalır.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek TBK'nin madde gerekçesinde yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler olarak ifade edilmiştir⁷³. Gerekçede verilen bu örnekler göstermektedir ki geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı kiralananın özelliği ile ilgili bir husustur⁷⁴. Başka bir ifade ile kiralanın geçici kullanıma özgülenmiş olma özelliğini taşıyor olmalıdır. Bu düzenlemeden çıkan sonuca göre, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar altı aydan daha uzun süreyle kiralanmışsa ya da altı aydan daha kısa süreli olsa dahi kiralanın taşınmaz niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmemiş bir taşınmaz ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanabilir⁷⁵.

4.1.2.4. Kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmelerinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanması

Türk Borçlar Kanunu m. 339/2 hükmü uyarınca kamu kurum ve kuruluşları tarafından hangi usulle yapıldığının bir önemi olmadan yapılan bütün kira sözleşmelerine TBK'nin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri uygulanır.

Kamu kurum ve kuruluşları genelde 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'ndaki usul ve esaslar çerçevesinde özel hukuk sözleşmeleri yapmakta, bu kanunlardaki usul ve esaslara riayet etmek zorundadırlar⁷⁶. Ancak TBK'nin bahsi geçen hükmü ile kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esas çerçevesinde

⁷² ÖZYAKIŞIR, s. 60; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1222; GÖRMEZ, s. 65-66; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 29-30.

⁷³ GÜMÜŞ, s. 28, dn. 52; ÖZYAKIŞIR, s. 60; DOĞAN, Sona Erme, s. 42.

⁷⁴ ÖZYAKIŞIR, s. 61; DOĞAN, Sona Erme, s. 42; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1223; İNCEOĞLU, geçici kullanıma özgülenmiş kavramı bakımından asıl önemli olanın kiraya verenin özgüleme amacı olduğunu ifade etmiştir. Bkz., İNCEOĞLU, Cilt II, s. 31.

⁷⁵ ÖZYAKIŞIR, s. 60, dn. 140; GÖRMEZ, s. 66; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 32-33.

⁷⁶ ÖZYAKIŞIR, s. 63; SAFAROV, s. 85.

olursa olsun yaptıkları kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir⁷⁷.

Hükümde her ne kadar bütün kira sözleşmeleri ifadesine yer verilmiş ise de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi kiralananın ancak bir konut veya çatılı bir işyeri olması halinde mümkündür⁷⁸. Başka bir ifade ile kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kira sözleşmesinde kiralanan, konut veya çatılı işyeri ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulabilir.

4.1.2.5. Konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanması

Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin, sözleşme konusu konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı TBK m. 339/1 hükmü birinci cümlesinde düzenlenmiştir. Buna göre, kiralanan konut veya çatılı işyeri ile birlikte kullanımının kiracıya bırakıldığı taşınır veya taşınmaz niteliğindeki eşyalar da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulama alanına girer⁷⁹. Örneğin konutta bulunan eşyalar, park yeri, garaj, depo, bahçe, işyerinin demirbaşı niteliğinde olan üretim araç ve gereçleri, kömürlük, kombi bu kapsamdadır⁸⁰.

Burada esas olan husus sözleşme konusu konut ve çatılı işyeri ile kullanımı kiracıya bırakılan eşya arasında işlevsel ve şahsi bir bağlantının bulunması gerektiğidir⁸¹. Başka bir ifade ile kullanımı kiracıya bırakılan eşya, konut ve çatılı işyerinin kullanımına hizmet eder nitelikte olmalı (işlevsel bağlantı) ve aynı kiraya veren tarafından aynı kiracıya (şahsi bağlantı) bırakılmalıdır⁸².

⁷⁷ EREN, Borçlar Özel, s. 396; GÖRMEZ, s. 64; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1230; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 26-27.

⁷⁸ GÜMÜŞ, s. 27; ÖZYAKIŞIR, s. 63; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 29; BUBANİ KAHRAMAN, s. 25.

⁷⁹ BADUR, Emel, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S.27, 2016, s. 172, (Kira); YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 593; ARAL/AYRANCI, s. 267; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 202; GÖRMEZ, s. 63.

⁸⁰ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1226; EREN, Borçlar Özel, s. 396; GÜMÜŞ, s. 27; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 24; GÖRMEZ, s. 64.

⁸¹ ÖZYAKIŞIR, s. 68; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 25; GÜMÜŞ, s. 28; BADUR, Kira, s. 160-161; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1226-1227; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 584.

⁸² EREN, Borçlar Özel, s. 396; ÖZYAKIŞIR, s. 68; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 25; GÜMÜŞ, s. 28

4.1.3. Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı

Ürün kirası TBK m. 357 hükmünde “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Kira sözleşmesinin konusu ürün getiren bir taşınır, taşınmaz mal ya da bir hak ise ve bunlar, kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere bir bedel karşılığında kiracıya bırakılmışsa burada bir ürün kirası sözleşmesi vardır⁸³.

Ürün kirası TBK m. 357-378 hükümleri arasında özel olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla bu tür sözleşmelere TBK'nin ürün kirasına ilişkin hükümleri uygulama alanı bulur⁸⁴. Ürün kirasına ilişkin özel hükümler arasında düzenleme bulunamaması halinde ise TBK m. 358'de ifade edildiği üzere kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır⁸⁵.

4.2. Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Zaman Bakımından Uygulanması

6098 Sayılı TBK'nin 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile 818 Sayılı BK ve 6570 Sayılı GKHK yürürlükten kaldırıldı.

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra yapılan kira sözleşmelerine TBK hükümlerinin uygulanacağı noktasında tereddüt olmamakla birlikte; BK döneminde yapılan ve TBK döneminde de devam eden kira sözleşmelerine hangi kanun hükümlerinin uygulanacağını belirlemek önemli bir husustur⁸⁶. Bu hususu düzenleyen 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un “*Geçmişe etkili olmama kuralı*” başlıklı 1. maddesinde, “*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek*

⁸³ ALTAŞ, Hüseyin, *Hasılat ve Şirket Kirası*, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s. 73, (Hasılat); ÖZTÜRK, Gülay, *Hasılat Kirası*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, s. 49, (Hasılat); TUNÇOĞMAĞ, s. 722-730; ARPACI, s. 163-167; FEYZİOĞLU, s. 408; EREN, *Borçlar Özel*, s. 309-310; AYDIN, *Sona Erme*, s. 41

⁸⁴ AYDIN, *Sona Erme*, s. 41-42; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 206; ÖZYAKIŞIR, s. 45.

⁸⁵ AYDIN, *Sona Erme*, s. 41-42; GÖKYAYLA, *Uygulama Alanı*, s. 1244; ÖZYAKIŞIR, s. 45.

⁸⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 208; ÖZYAKIŞIR, s. 31; AYDIN, *Sona Erme*, s. 29; GÖKYAYLA, *Uygulama Alanı*, s. 1231.

temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.” hükmüne yer verilmiştir. Hükümden çıkan sonuca göre; kira sözleşmesi, TBK’nin yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihinden önce yapılmış ve TBK döneminde de devam etmekte ise, sözleşmenin hukuken bağlayıcı olup olmadığı BK’ na göre belirlenirken; 1 Temmuz 2012 tarihinden sonra temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin konularda TBK hükümleri uygulanır⁸⁷.

6101 Sayılı Kanun’un 2. maddesinde düzenlenen “*Geçmişe etkili olma kuralına*” göre, TBK’nin kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanır⁸⁸. Bu hüküm gereğince konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin geçmişe etkili olarak uygulanıp uygulanamayacağının tespiti önemlidir⁸⁹. Doktrinde konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin zayıf konumda olan kiracıyı koruyucu nitelikte olması, bunun bir sonucu olarak kiracı lehine emredici hükümlere yer verilmesi neticesinde konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin kamu düzenine ilişkin olduğu ve bu hükümlerin geçmişe etkili olarak uygulanabileceği ifade edilmektedir⁹⁰.

6098 Sayılı TBK m. 347 hükmünde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini kiraya verenin on yıllık uzama süresi sonunda, her uzama yılının bitiminden itibaren en az üç ay önceden kiracıya bildirimde bulunmak koşuluyla sona erdirebileceği düzenlenmiştir. BK döneminde yapılan ve 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla on yıllık süre henüz dolmamış ya da on yıldan daha fazla bir süre geçmiş konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi için bu on yıllık sürenin nasıl işletileceğini tespit etmek bir diğer önemli husustur⁹¹. Bu hususa ilişkin 6101 Sayılı Kanun’un Geçici 2. maddesinde bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre;

⁸⁷ GÜMÜŞ, s. 7-8; AYDIN, Sona Erme, s. 32; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 208; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1231-1232; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 544 vd.

⁸⁸ ÖZYAKIŞIR, s. 32; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 208; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 548.

⁸⁹ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1232; ÖZYAKIŞIR, s. 32; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 208; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 548.

⁹⁰ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 548; ÖZYAKIŞIR, s. 32; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1232

⁹¹ GÜMÜŞ, s. 12; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1232.

- 1 Temmuz 2012 tarihi itibariyle on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte kalan süre beş yıldan daha az ise 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren beş yıl sonra,
- 1 Temmuz 2012 tarihi itibariyle on yıllık uzama süresi dolmuş ise 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren iki yıl sonra TBK m. 347 hükmü uygulanır⁹².

6098 sayılı TBK'ye 31.03.2011 tarihli ve 6217 Sayılı Kanun ile eklenen ve 6353 Sayılı Kanun ile değiştirilen Geçici Madde 2' de "*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.*" hükmüne yer verilmiştir. Geçici maddeye göre kiracının tacir ve tüzel kişi olduğu işyeri kira sözleşmelerinde maddede sayılı TBK hükümlerinin uygulanması 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süre ile ertelenmişti⁹³. Bu erteleme süresi içerisinde kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kira sözleşmelerinde, maddede sayılan konularla ilgili uyuşmazlıklarda taraflar arasındaki kira sözleşmesi, kira sözleşmesinde hüküm olmaması halinde BK uygulanmaktaydı⁹⁴. Ancak 1 Temmuz 2020 tarihi itibariyle sekiz yıllık erteleme süresi sona ermiş ve kanun koyucu da bu süreyi uzatmadığı için TBK'nin Geçici 2. maddesinde sayılan hükümler artık kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralarında uygulama alanı bulmaktadır⁹⁵.

⁹² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 209; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1232; GÜMÜŞ, s. 12.

⁹³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 370; ARAL/AYRANCI, s. 255; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 367; TÜRKMEN, Ahmet, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Barosu Dergisi, S.1, 2015, s. 341; ÖZYAKIŞIR, s. 32.

⁹⁴ TÜRKMEN, s. 348-351; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1237; AYDIN, Sona Erme, s. 33; ÖZYAKIŞIR, s. 34.

⁹⁵ ÖZKAN OĞLU, Neşe, "İşyeri Kiralarında Yeni Dönem: 1 Temmuz 2020 Tarihinde Yürürlüğe Girecek Türk Borçlar Kanunu Hükümleri", www.lexpera.com, Yayın Tarihi: 15.06.2020, Erişim Tarihi: 29.09.2022, (Yeni Dönem).

4.3. Tüketici İşlemi Niteliği Taşıyan Kira Sözleşmelerine Uygulanacak Kurallar

6502 Sayılı TKHK m. 3 hükmünde tüketici işlemi, ticari veya mesleki amaçla hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan her türlü sözleşme ve hukuki işlem olarak tanımlanmıştır⁹⁶.

Tüketici işleminin bu geniş tanımı sebebiyle tüketiciler ile ticari veya mesleki amaçla hareket eden kişiler arasında yapılan kira sözleşmelerinde TKHK'nin uygulanıp uygulanmayacağı sorusu gündeme gelmektedir.

Bir tarafını tüketicinin diğer tarafını da ticari veya mesleki amaçla hareket eden gerçek veya tüzel kişinin oluşturduğu adi kira sözleşmeleri bakımından TKHK hükümleri uygulanabilir⁹⁷. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından ise; TBK'nin konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri arasında zaten kiracıyı koruyan ve kiracı lehine olan emredici hükümlere yer verilmiş olması sebebiyle TKHK hükümlerinin uygulanamayacağı söylenebilir⁹⁸.

⁹⁶ ÖZEL, Çağlar, Tüketicinin Korunması Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.7, Ankara 2021, s. 62-63; İNAL, H. Tamer, Tüketici Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.3, Ankara 2014, s. 68; BAHTİYAR, Mehmet/BİÇER, Levent, "Adi İş/Ticari İş/Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi", MÜHF-HAD, C.22, S.3, 2016, s. 396-413.

⁹⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 210.

⁹⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 210.

5. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Kira sözleşmesinin tanımından yola çıkarak kira sözleşmesinin unsurları; “*kira sözleşmesinin taraflarını oluşturan kiraya veren ile kiracının karşılıklı olarak anlaşması*”, “*kira sözleşmesinin konusu olan şeyin kullanımının kiraya veren tarafından kiracıya devredilmesi*” ve “*bunun karşılığı olarak kiracının bedel ödemesi*” olarak belirtilebilir.

5.1. Kiraya Veren ile Kiracının Karşılıklı Olarak Anlaşması

5.1.1. Kiraya Veren ve Kiracı Kavramları

5.1.1.1. Genel olarak

Kira sözleşmesinin taraflarını kiraya veren ve kiracı oluşturmaktadır. Gerek kiraya veren taraf gerekse de kiracı taraf gerçek bir kişi olabileceği gibi kamu hukukuna tabi bir kamu tüzel kişisi ya da özel hukuka tabi bir tüzel kişi (ticaret şirketleri, dernek ve vakıflar gibi) de olabilir⁹⁹.

Kira sözleşmesinin karşılıklı tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasından kaynaklı olarak kira sözleşmesinin hukuka uygun kurulabilmesi için hem kiraya verenin hem de kiracının hukuki işlem yapma ehliyetine (fiil ehliyetine) sahip olması gereklidir¹⁰⁰. Bu kapsamda ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlı olmayan kişiler kira sözleşmesi yapma hususunda tam ehliyetlilerdir¹⁰¹. Ayırt etme gücüne sahip olan ancak ergin olmayan ya da kısıtlı olan kişiler ise yasal temsilcilerinin onayı ile kiraya veren veya kiracı sıfatı ile kira sözleşmesi yapabilirler¹⁰². Ancak vesayet altındaki kişinin kiraya veren ya da kiracı olup olmadığı ayırt edilmeksizin TMK m. 462 hükmü gereğince

⁹⁹ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 50-68; ARAL/AYRANCI, s. 261; EREN, Borçlar Özel, s. 310; GÜMÜŞ, s. 37-40; ÖZYAKIŞIR, s. 81-85.

¹⁰⁰ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 186; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 369-370; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 50-51; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 383; TANDOĞAN, s. 103; FEYZİOĞLU, s. 476; ÖZTÜRK, Kira, s. 11.

¹⁰¹ FEYZİOĞLU, s. 476; ANTALYA, O. Gökhan/TOPUZ, Murat, Medeni Hukuk (Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri) Cilt I, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2021, s. 211; YILMAZ, Süleyman/YILDIRIM, Abdulkemim, Medeni Hukuk-I (Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku-Aile Hukuku), Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2021; s. 121; KAYIHAN, Şaban/ÜNLÜTEPE, Mustafa, Medeni Hukuk Bilgisi, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2017, s. 171, (Medeni Hukuk).

¹⁰² TANDOĞAN, s. 103; FEYZİOĞLU, s. 476; ANTALYA/TOPUZ, s. 216; YILMAZ/YILDIRIM, s. 123-124; KAYIHAN/ÜNLÜTEPE, Medeni Hukuk, s. 175.

vasinin, bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kira sözleşmesi yapması durumlarında vesayet makamının iznini alması gereklidir¹⁰³.

5.1.1.2. Kiraya veren

Kiraya veren, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan şeyin kullanılmasını veya kullanım ile birlikte o şeyden yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlenen taraftır¹⁰⁴.

Kiraya verenin borcu, kiralanan şeyin mülkiyetini değil, kullanımını veya kullanım ile birlikte yararlanılmasını devretmek olduğu için kiraya verenin kiralanan şeyin mutlak suretle maliki olması gerekmez¹⁰⁵. Kiralanan şeyin kullanımını veya kullanım ile birlikte yararlanılmasını devretme yetkisine sahip olan kimse, mülkiyet hakkı olmasa da kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesi yapabilir¹⁰⁶. Örneğin kiralanan şey üzerinde intifa hakkı sahibi ya da alt kira sözleşmesi yapmaya yetkili kiracı mülkiyet hakkına sahip olmadıkları halde o şeyi kiraya verebilirler¹⁰⁷.

Kiralanan şey üzerinde tasarruf yetkisi olmayan bir kişi de malikin rızası ve bilgisi olmaksızın o şeyi kiraya verebilir¹⁰⁸. Ancak böyle bir durumda tasarruf yetkisi olmayan kiraya veren, kiralanan şeyi teslim edemezse veya sözleşme süresi boyunca kullanıma hazır halde bulunduramazsa TBK m. 112 hükmü gereğince kiracının müspet zararını gidermek zorunda kalacaktır¹⁰⁹.

¹⁰³ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 50-51; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 370; ARAL/AYRANCI, s. 261; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 186.

¹⁰⁴ ÖZYAKIŞIR, s. 81-82; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 50; EREN, Borçlar Özel, s. 310; ÖZTÜRK, Kira, s. 12.

¹⁰⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 187; ACAR, Kira, s. 65; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 371; KAYAR, s. 286; ARPACI, s. 19-20; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 376; TANDOĞAN, s. 11, 104; FEYZİOĞLU, s. 421-422.

¹⁰⁶ ARAL/AYRANCI, s. 261; ÖZKAYIŞIR, s. 83.

¹⁰⁷ ÖZKAYIŞIR, s. 83; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 187; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 371; ARAL/AYRANCI, s. 261; EREN, Borçlar Özel, s. 310; TANDOĞAN, s. 11, 104; FEYZİOĞLU, s. 477-478.

¹⁰⁸ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 52; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 187; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 371; ÖZTÜRK, Kira, s. 12; GÜMÜŞ, s. 37; TANDOĞAN, s. 11, 105; FEYZİOĞLU, s. 422, 477.

¹⁰⁹ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 52; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 187; GÜMÜŞ, s. 37; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 371; TANDOĞAN, s. 105; FEYZİOĞLU, s. 477.

Kiraya veren, tek bir kişi olabileceği gibi birden fazla kişi de olabilir. Örneğin paylı mülkiyet veya elbirliği halinde mülkiyet ilişkisinin varlığı halinde kiraya veren sıfatı birden fazla kişide olabilmektedir¹¹⁰.

Kiralanan şey paylı mülkiyete konu ise müşterek malikler birlikte kiraya verebilecekleri gibi pay ve paydaşların çoğunluğunun sağlanması ile de kira sözleşmesi yapılabilir¹¹¹. Pay ve paydaşların çoğunluğu sağlanarak bir karar alınıp kira sözleşmesi yapılmış ise tüm paydaşlar kira sözleşmesi ile bağlı olur ve kiracıya karşı birlikte sorumlu olurlar¹¹².

Elbirliği halinde mülkiyete konu bir şey kiraya verilecek ise tüm maliklerin oybirliği ile kira sözleşmesi yapmaları ya da birinin yapması için diğer hepsinin rıza göstermesi gereklidir¹¹³.

5.1.1.3. Kiracı

Kiracı, kiralanan şeyin kullanımı veya kullanım ile birlikte o şeyden yararlanması karşılığında kiraya verene kira bedeli ödemeyi üstlenen taraftır¹¹⁴. Böylelikle kiracı bir yandan kiralanan şeyin kullanımı veya kullanım ile birlikte o şeyden yararlanma hakkını elde ederken diğer yandan bedel ödeme yükümü altına girmektedir.

Kiraya verende olduğu gibi kiracı da birden fazla kişi olabilir. Kiracı tarafı birden fazla kişinin oluşturduğu kira sözleşmelerinde, kiraya verene karşı kira bedeli ödeme sorumluluğunun kısmi mi yoksa müteselsil mi paylaşılacağı hususu önem arz etmektedir.

Doktrinde daha ağırlıkta kabul edilen bir görüşe göre; kiracı tarafı birden fazla kişinin oluşturması durumunda, bu kiracılar müteselsil borçlu olduklarını kira sözleşmesinde kabul etmiş değillerse veya müteselsil borçlu oldukları kanunla kabul edilmiş değilse,

¹¹⁰ ÖZYAKIŞIR, s. 83-84; BAYRAM, Aziz Erman, “Birlikte Kira”, Ankara Barosu Dergisi, C.77, S.1, 2019, s. 103; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 383; EREN, Borçlar Özel, s. 310; FEYZİOĞLU, s. 478.

¹¹¹ EREN, Borçlar Özel, s. 322; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 188; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 58; GÜMÜŞ, s. 37; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 372; TANDOĞAN, s. 106; FEYZİOĞLU, s. 481.

¹¹² İNCEOĞLU, Cilt I, s. 58; BAYRAM, s. 110; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 372; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 188; ARAL/AYRANCI, s. 261, ÖZTÜRK, Kira, s. 13.

¹¹³ EREN, Borçlar Özel, s. 322; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 54; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 189; GÜMÜŞ, s. 39; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 372; TANDOĞAN, s. 108; FEYZİOĞLU, s. 478.

¹¹⁴ ÖZYAKIŞIR, s. 85; ÖZTÜRK, Kira, s. 14; URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 69.

kısmi borçluluk esastır¹¹⁵. Zira bir borç ilişkisinin varlığı durumunda, müteselsil bir sorumluluktan bahsedilebilmesi için TBK m. 162 hükmü uyarınca ya sözleşmede borçluların müteselsil borçlu oldukları kararlaştırılmış olmalı¹¹⁶ ya da müteselsil borçluluk kanunda öngörülen bir halden doğmalıdır¹¹⁷. Kira sözleşmesinde birden çok kiracının olması durumunda kiracıların sorumluluğunun müteselsil olduğuna ilişkin kanuni bir düzenleme olmadığından; eğer kira sözleşmesinde de kiracıların müteselsil borçlu olduklarına dair bir anlaşma yok ise kiracılar, kiraya verene karşı kısmi şekilde, kendi paylarına düşen oranda¹¹⁸ borçlu olurlar¹¹⁹. Sonuç olarak da kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan borcun tamamını tek bir kiracıdan isteyemeyip, ondan sadece kendi payına düşen kısmı talep edebilir. Bu görüşü savunan yazarlar, kiracı tarafını birden çok kişinin oluşturduğu ticari nitelikteki kira sözleşmesinin varlığı durumunda TTK'nin m. 7/1 hükmü uyarınca kiracıların müteselsil borçlu olacaklarını ifade ederler¹²⁰.

Bir diğer görüşe göre; birden çok kiracı kiraya verene karşı müteselsil sorumludur. Bu görüşü savunan yazarlara göre; birden çok kiracının müteselsil sorumlu olduklarına ilişkin kanunda açık bir hüküm bulunmasa dahi kiralanan şeyin ortaklaşa kullanılması veya tek bir kira bedelinin tespit edilmiş olması gibi halin icaplarından, kiracıların iradesinin müteselsil sorumluluk olduğu sonucu ortaya çıkarılabilir¹²¹.

¹¹⁵ BAYRAM, s. 131-132; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 383; ARAL/AYRANCI, s. 263; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 373; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 189-190; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 69-70; ÖZYAKIŞIR, s. 85-86; GÜMÜŞ, s. 40-41; URAL ÇINAR, s. 70; ÖZTÜRK, Kira, s. 15.

¹¹⁶ Müteselsil sorumluluğu öngören anlaşma açık veya örtülü yapılabilir. Halin icabı örtülü bir irade beyanı olarak değerlendirilebilir. Buna göre kiracıların müteselsil sorumluluğu kabul ettikleri halin icabından anlaşılabilirse müteselsil sorumluluk anlaşma yolu ile kurulmuş olur. Ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZKAYIŞIR, s. 86-87. Aynı yönde bkz. ARAL/AYRANCI, s. 263.

¹¹⁷ EREN, Borçlar Genel, s. 1230; KAYIHAN/ÜNLÜTEPE, Borçlar, s. 375-376; AYDOS, s. 174; ÖZYAKIŞIR, s. 86.

¹¹⁸ Kısmi borçlulukta, borçlulardan her biri bir bütün teşkil eden borcun yalnızca bir kısmını borçlanmakta olup; asıl olan borçluların eşit oranda borçlanmalarıdır. Aksi sözleşme ile kararlaştırılabilir. Kira sözleşmesinde aksine bir anlaşma olmadığı sürece her bir kiracı kira bedelinden eşit oranda sorumludur. Ayrıntılı bilgi için bkz. EREN, Borçlar Genel, s. 1226-1227.

¹¹⁹ ARAL/AYRANCI, s. 263; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 373; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 189-190; ÖZYAKIŞIR, s. 85-86; GÜMÜŞ, s. 40-41; URAL ÇINAR, s. 70; ÖZTÜRK, Kira, s. 15.

¹²⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 383; ARAL/AYRANCI, s. 263; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 373; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 189-190; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 69-70; ÖZYAKIŞIR, s. 85-86; GÜMÜŞ, s. 40-41; URAL ÇINAR, s. 70; ÖZTÜRK, Kira, s. 15.

¹²¹ TANDOĞAN, s. 109; FEYZİOĞLU, s. 483; BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 79; AYDEMİR, s. 48;

Kanaatimizce birden çok kiracının bulunduğu kira sözleşmesinde müteselsil borçluluğun sözleşme ile kararlaştırılmadığı durumda kiracıların kısmi borçlu olduklarını kabul etmek daha isabetlidir. Ticari işler dışındaki borç ilişkilerinde TBK m. 162 hükmü uyarınca kısmi borçluluk esas, müteselsil sorumluluk istisnadır.

5.1.2. Tarafların Anlaşması

Sözleşme yapma özgürlüğü ilkesi çerçevesinde ve kira sözleşmesinin rızai bir sözleşme niteliğine sahip olması karşısında öncelikli olarak kiraya veren ve kiracı tarafın bir araya gelerek kira sözleşmesi yapma konusunda birbirine uygun iradelerini karşılıklı olarak ortaya koymaları gereklidir.

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya verenin ve kiracının, sözleşmenin esaslı noktalarını oluşturan asli edim borçları noktasında anlaşmaları gereklidir¹²². Bir başka deyişle, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan şeyin, belirli bir ücret karşılığında kullanımının veya kullanım ile birlikte o şeyden yararlanılmasının devri hususunda kiraya veren ve kiracının karşılıklı olarak anlaşmaları ile kira sözleşmesi kurulmuş olur¹²³. Kira sözleşmesinin kurulması için kiralayan tarafından kiralanan şeyin teslim edilmesi ve kiracı tarafından da kira bedelinin ödenmesi şart değildir¹²⁴. Zira bu hususlar sözleşme kurulduktan sonra edimlerin ifası ile ilgilidir ve taraflar sözleşmenin kurulması ile birlikte artık borç altına girmiş olacakları için bu borçların yerine getirilmesini birbirlerinden talep edebilirler¹²⁵.

5.1.3. Anlaşmanın Şekli

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir olup, kira sözleşmesi TBK m. 12 hükmü gereğince hiçbir şekle tabi değildir¹²⁶. Kira

¹²² EREN, Borçlar Özel, s. 321-322; ÖZYAKIŞIR, s. 92; İLKUTLU, s. 18; ÖZTÜRK, Kira, s. 16.

¹²³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 210; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 382; ARAL/AYRANCI, s. 257; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 388; TANDOĞAN, s. 11; GÜMÜŞ, s. 36; DOĞAN, Sona Erme, s. 10.

¹²⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 211; ARPACI, s. 20; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 388; ARAL/AYRANCI, s. 257; TANDOĞAN, s. 11; DOĞAN, Sona Erme, s. 10; İLKUTLU, s. 19.

¹²⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 211; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 388.

¹²⁶ EREN, Borçlar Özel, s. 323; FEYZİOĞLU, s. 423; TANDOĞAN, s. 92; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 33; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 211; ÖZYAKIŞIR, s. 88; URAL ÇINAR, s. 34.

sözleşmesi sözlü, yazılı ya da noter huzurunda resmi şekle bağlı olarak yapılabileceği gibi, tarafların zımni davranışları ile de kurulabilir¹²⁷.

Uygulamada özellikle konut ve işyeri kira sözleşmelerinin yazılı şekilde yapıldığı görülmektedir¹²⁸. Kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması, kiraya veren ve kiracı arasında olası bir uyuşmazlıkta ispat açısından özellikle de kira bedelinin ispatı açısından önem arz etmektedir. 6100 sayılı HMK'nin senetle ispat zorunluluğunu öngördüğü 200. madde hükmü çerçevesinde kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması, taraflar için hukuki açıdan güvence oluşturmaktadır¹²⁹. Buna göre; hukuki bir işlemde doğan alacak hakkı miktarı veya değeri iki bin beş yüz Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir¹³⁰. 2023 yılı için senetle ispat zorunluluğu ve senede karşı tanıkla ispat yasağına ilişkin parasal sınır 14.800,00 TL'dir. Dolayısıyla kira sözleşmesinden kaynaklanan alacak hakkına ilişkin bir uyuşmazlıkta, kira sözleşmesinin yapıldığı zamanki yıllık kira bedeli senetle ispat zorunluğunun parasal sınırını aşıyorsa bu alacak hakkının senetle ispat edilmesi zorunludur¹³¹.

Kira sözleşmesinin konusu taşınmaz bir mal ise sözleşmeden doğan ve şahsi niteliğe sahip kiracılık hakkının TBK m. 312 hükmü uyarınca tapuya şerh edilmesi mümkündür¹³². Her ne kadar bu şerh ile kiracılık hakkı aynı nitelik kazanmayacak ise de özellikle kiracının hakkı, taşınmazı satın alacak sonraki maliklere karşı kuvvetlenmiş olacak ve kiracıya güvence sağlayacaktır¹³³. Ancak şerhin konulabilmesi için tarafların bu yönde yazılı bir anlaşma yapmaları gereklidir¹³⁴. Nitekim Tapu Sicil Tüzüğü'nün 47. maddesinde

¹²⁷ ÖZYAKIŞIR, s. 88; TANDOĞAN, s. 92; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 33-34; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 388; GÜMÜŞ, s. 41; EREN, Borçlar Özel, s. 323; URAL ÇINAR, s. 34-35; DOĞAN, Sona Erme, s. 10.

¹²⁸ URAL ÇINAR, s. 34; ÖZTÜRK, Kira, s. 9; EREN, Borçlar Özel, s. 323.

¹²⁹ ÖZYAKIŞIR, s. 89; ÖZTÜRK, Kira, s. 9; İLKUTLU, s. 8-9.

¹³⁰ ATALI, Murat/ERMENEK, İbrahim, Medeni Usul Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.3, Ankara 2021, s. 258; PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, Vedat Kitapçılık, B.5, İstanbul 2017, s. 375.

¹³¹ TANDOĞAN, s. 95; FEYZİOĞLU, s. 424; URAL ÇINAR, s. 41, ÖZYAKIŞIR, s. 90; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 389.

¹³² ÖZYAKIŞIR, s. 90; EREN, Borçlar Özel, s. 323; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 372; FEYZİOĞLU, s. 417; KAYAR, s. 286.

¹³³ TANDOĞAN, s. 96; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 211; ARPACI, s. 20; FEYZİOĞLU, s. 418; URAL ÇINAR, s. 35.

¹³⁴ EREN, Borçlar Özel, s. 323; FEYZİOĞLU, s. 419; ÖZYAKIŞIR, s. 90-91.

düzenlenen kişisel hakların şerhi için aranacak belgeler arasında taşınmaz kiralari için yazılı sözleşmenin varlığına yer verilmiştir.

5.2. Sözleşme Konusu Şeyin Kullanımının Devri

5.2.1. Kiralanan Şey

Kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralanan şeyler, maddi nitelikte bir değere sahip olan taşınır ya da taşınmaz mallardır¹³⁵. Bu kapsamda otomobil, bisiklet, kamera, gelinlik, karavan, iş makinası kiralınması taşınır kirasının konusunu oluştururken; ev veya işyeri kiralınması taşınmaz kirasına örnektir.

Kira sözleşmesinin konusu, ürün getirir nitelikte taşınır veya taşınmaz bir mal, bir ticari işletme yahut da yararlanılabilir bir hak ise bu durumda ürün kirasından söz edilir¹³⁶. Ürün kirasında dikkat edilmesi gereken husus, kiralanan şeyden yararlanabilme yani kiralanan şeyin ürün getirir nitelikte olması olduğu için ürün getirir niteliğe sahip bir şey bu özelliğinden bağımsız olarak kiralınmış ise ürün kirası değil kira sözleşmesi (adi kira) söz konusu olur¹³⁷. Zira burada kiralanan şeyden yararlanma değil, kiralanan şeyi kullanma durumu vardır. Örneğin; çayır ekili bir arazinin futbol sahası olarak kullanılmak üzere kiralınması, tarımsal üretim yapılabilecek bir tarlanın otopark olarak kullanılmak ya da odun depolamak üzere kiralınması durumlarında kira sözleşmesinden bahsedilir¹³⁸.

Bir malın tümünün kiralınmasının yanı sıra yalnız bir kısmının da kiralınması mümkündür¹³⁹. Örneğin bir binanın sadece bir duvarının ilan veya reklam panosu olarak kullanılabilmesi için kiralınmasında, yine bir binanın çatısının baz istasyonu olarak kullanılmak üzere kiralınmasında ya da evin bir odasının kiralınmasında durum böyledir¹⁴⁰.

¹³⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 374; EREN, Borçlar Özel, s. 315; GÜMÜŞ, s. 32; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 8; ARAL/AYRANCI, s. 257; KAYAR, s. 287.

¹³⁶ GÜMÜŞ, s. 32; TANDOĞAN, s. 3; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 384; URAL ÇINAR, s. 20.

¹³⁷ ARAL/AYRANCI, s. 257; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; EREN, Borçlar Özel, s. 316; FEYZİOĞLU, s. 412; GÜMÜŞ, s. 33.

¹³⁸ FEYZİOĞLU, s. 412; EREN, Borçlar Özel, s. 316; GÜMÜŞ, s. 33.

¹³⁹ ARPACI, s. 16; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 10; EREN, Borçlar Özel, s. 316-317; İLKUTLU, s. 16

¹⁴⁰ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 10; EREN, Borçlar Özel, s. 316-317; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 376; ARPACI, s. 16; İLKUTLU, s. 17.

Kira sözleşmesi, özellikle taşınmaz kiralalarında, birden çok malı içerebilmektedir¹⁴¹. Aslında burada taşınmazın bütünleyici parçalarının ve eklentilerinin kira sözleşmesine dahil olması durumu söz konusudur¹⁴². Örneğin, kiralanan bir dairenin park yeri, bodrum katta yer alan ve o daireye özgülenmiş depo alanı, dairenin bulunduğu sitenin havuz, spor tesisi gibi ortak yerlerinin kullanılması durumlarında hal böyledir¹⁴³.

5.2.2. Kiralanan Şeyin Kullanımının Devri

Kira sözleşmesi ile kiraya verenin yükümlendiği edim kiralanan şeyin kullanımını kiracıya bırakmak yani kullanım hakkını kiracıya devretmektir¹⁴⁴. Bir başka deyişle kiraya verenin devretmeyi borçlandığı hak, yalnızca kullanma hakkıdır¹⁴⁵. Dolayısıyla kiracı da kiraya verenden kiralanan şeyin kullanım hakkını devretmesini isteyebilir. Kiracının kullanım hakkı, aynı değil şahsi nitelikte bir haktır. Kiracı, kiralanan şeyin kullanımını kendisine bırakıldığı için kiralanan şeyin teslimi ile fer'i zilyet olur¹⁴⁶.

Kiralanan şeyin kullanımının kiracıya bırakılmasının yanı sıra kira sözleşmesinin sürekli borç doğran bir sözleşme niteliğine sahip olmasından dolayı kiraya veren, sözleşme süresi boyunca kiralanan şeyi kullanıma elverişli halde bulundurmak durumundadır¹⁴⁷. Bir başka deyişle kiralaanın kullanımını devretme borcu, kiralanan şeyin teslimi ile sınırlı olmayıp, kiraya veren sözleşme süresi boyunca kiracının kullanımına elverişli bir durumda bulundurmakla da yükümlüdür¹⁴⁸.

Kiralanan şeyin kullanımını bir zamanla, kira süresi ile, sınırlı olarak kiracıya bırakılmış olmalıdır¹⁴⁹. Sonsuza dek sürecek bir kira sözleşmesinin yapılması mümkün değildir.

¹⁴¹ EREN, Borçlar Özel, s. 316; ÖZTÜRK, Kira, s. 17.

¹⁴² İNCEOĞLU, Cilt I, s. 11; ÖZTÜRK, Kira, s. 17.

¹⁴³ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 11; EREN, Borçlar Özel, s. 316; ÖZTÜRK, Kira, s. 17.

¹⁴⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 376; EREN, Borçlar Özel, s. 318; ARAL/AYRANCI, s. 258; ARPACI, s. 17; GÜMÜŞ, s. 34.

¹⁴⁵ EREN, Borçlar Özel, s. 318; GÜMÜŞ, s. 34.

¹⁴⁶ ARAL/AYRANCI, s. 258; DOĞAN, Sona Erme, s. 7; EREN, Borçlar Özel, s. 318; GÜMÜŞ, s. 34.

¹⁴⁷ TANDOĞAN, s. 12; ARAL/AYRANCI, s. 258; DOĞAN, Sona Erme, s. 7; ARPACI, s. 17-18; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 11-12.

¹⁴⁸ URAL ÇINAR, s. 32; ÖZYAKIŞIR, s. 93-94.

¹⁴⁹ TANDOĞAN, s. 13; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 213; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 389; DOĞAN, Sona Erme, s. 7; ARAL/AYRANCI, s. 258.

Kira süresinin sona ermesi ile birlikte kiracının kiralananı kiraya verene iade etme borcu doğacaktır¹⁵⁰.

Kira sözleşmesi TBK m. 300 hüküm uyarınca belirli veya belirsiz süreli olarak yapılabilir¹⁵¹. Sözleşmede kira süresinin ne kadar olacağı kararlaştırılmış ve bu sürenin sonunda herhangi bir bildirim gerek olmaksızın sözleşme sona erecek ise ortada belirli süreli bir kira sözleşmesi var demektir¹⁵². Kira süresinin ne kadar olacağına ilişkin sözleşmede bir hüküm yoksa belirsiz süreli bir kira sözleşmesi söz konusu olup, fesih bildirim sürelerine uyularak bu sözleşmenin sona erdirilmesi sağlanabilir¹⁵³.

5.3. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinden bahsedebilmek için kiraya veren ve kiracının, kullanım karşılığı olarak bir kira bedeli ödeneceğini sözleşmede mutlaka kararlaştırmış olmaları gerekir¹⁵⁴. Aksi durumda ortada bir kira sözleşmesi yoktur. Kira sözleşmesinin asli unsurlarından birini oluşturan kira bedeli, kiracının kiralanan şeyi kullanımının karşılığı olarak kiraya veren ödemek zorunda olduğu edimdir¹⁵⁵. Kira sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olma özelliğinden dolayı kiracı, kiraya verenin kiralanan şeyin kullanımını kiracıya devretme borcunun karşılığı olarak kira bedeli ödemekle yükümlüdür¹⁵⁶. Kira bedeli unsuru kira sözleşmesini kullanım ödünçü (ariyet) sözleşmesinden ayırır¹⁵⁷.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeneceği yani kiralanan şeyin kullanımının bir bedel karşılığında kiracıya bırakılacağı kararlaştırılmış olmasına rağmen kira bedeli miktarı

¹⁵⁰ DOĞAN, Sona Erme, s. 7; ARAL/AYRANCI, s. 258; GÜMÜŞ, s. 34; ÖZTÜRK, Kira, s. 19; İLKUTLU, s. 17.

¹⁵¹ İNCEOĞLU, Cilt I, s. 36; DOĞAN, Sona Erme, s. 7; EREN, Borçlar Özel, s. 318-319; GÜMÜŞ, s. 42.

¹⁵² İNCEOĞLU, Cilt I, s. 38-39; EREN, Borçlar Özel, s. 319; GÜMÜŞ, s. 42.

¹⁵³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 390; EREN, Borçlar Özel, s. 319; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 213;

¹⁵⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; ÖZYAKIŞIR, s. 97; GÜMÜŞ, s. 34; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 386; FEYZİOĞLU, s. 426; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 216.

¹⁵⁵ EREN, Borçlar Özel, s. 320; ARAL/AYRANCI, s. 258; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 12; ÖZTÜRK, Kira, s. 19.

¹⁵⁶ ÖZYAKIŞIR, s. 97; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; ARAL/AYRANCI, s. 258; DOĞAN, Sona Erme, s. 8.

¹⁵⁷ TANDOĞAN, s. 14; ARAL/AYRANCI, s. 258; TUNÇOMAĞ, s. 442; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 12; ÖZTÜRK, Kira, s. 19.

kararlaştırılmamış olabilir¹⁵⁸. Bu durumda kira sözleşmesi yine de vardır. Zira kira bedeli miktarı kira sözleşmesinin esaslı unsuru olmayıp, kiralanan Şeyin kullanımının bir bedel karşılığında bırakılmasının kararlaştırılmış olması ve bu bedelin de objektif olarak belirlenmesinin mümkün olması kira sözleşmesinin kurulması için yeterlidir¹⁵⁹. Başka bir ifade ile kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kira bedeli miktarının belirli ya da objektif olarak belirlenebilir olması gereklidir¹⁶⁰.

Kira bedeli kural olarak para ile denir¹⁶¹. Bu para Türk Lirası olabileceği gibi Cumhurbaşkanlığı 12.09.2018 tarihli ve 85 Sayılı Kararnamesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar yayımlanana kadar yabancı para da olabilmekteydi¹⁶². Ancak Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararnamesi 1. maddesi *“Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılmaz.”* hükmü uyarınca kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılması yasaklanmıştır.

Kira bedelinin, para dışında örneğin altın gibi misli eşya olarak kararlaştırılması da mmkndr¹⁶³. Hatta kira bedeli olarak bir hizmetin görülmesi de kararlařtırabilir¹⁶⁴. Ancak kira bedelinin bir hizmet edimi ile ödenmesi durumunda doktrindeki hakim görüşe göre kira sözleşmesinden değil karma bir sözleşmeden bahsedilebilecektir¹⁶⁵. Yargıtay

¹⁵⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; FEYZİOğLU, s. 426; ZYAKIşIR, s. 176.

¹⁵⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 379; ARPACI, s. 18; EREN, Borçlar zel, s. 321; GüMüş, s. 34-35; URAL ÇINAR, s. 51.

¹⁶⁰ EREN, Borçlar zel, s. 321; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 379; GüMüş, s. 34-35; ARPACI, s. 18; URAL ÇINAR, s. 51.

¹⁶¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 216; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 381; EREN, Borçlar zel, s. 320; ARAL/AYRANCI, s. 259; DOğAN, Sona Erme, s. 8; ARPACI, s. 18.

¹⁶² ZTRK, Kira, s. 20; ZEVKLİLER/GKYAYLA, s. 217; ZYAKIşIR, s. 185-186.

¹⁶³ TANDOğAN, s. 14; TUNOMAğ, s. 442; GMş, s. 34; İNCEOğLU, Cilt I, s. 13.

¹⁶⁴ EREN, Borçlar zel, s. 320; ARAL/AYRANCI, s. 259; ARPACI, s. 18; ZYAKIşIR, s. 189; YAVUZ/ACAR/ZEN, s. 381.

¹⁶⁵ EREN, Borçlar zel, s. 320; ARAL/AYRANCI, s. 259; ARPACI, s. 18; ZYAKIşIR, s. 189; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 381; İNCEOğLU, Cilt I, s. 13; GüMüş, s. 34.

ise doktrindeki görüşün tersine, kira bedelinin bir hizmet görülerek ödenmesi durumunda kira sözleşmesinin varlığının kabul etmektedir¹⁶⁶.

¹⁶⁶ “Kira sözleşmesinde kira bedelinin mutlaka para olması gerekmez. Kira bedeli para olabileceği gibi hizmet karşılığı olarak da kararlaştırılabilir. Sözleşmede kira başlangıcının ve süresinin yazıldığı, kira bedelinin de yapılacak hizmetler karşılığı olduğu belirtildiğine göre, taraflar arasında yapılan protokol başlıklı belge tipik bir kira sözleşmesi niteliğindedir.”, Yargıtay 6. HD. 25.01.2016 T., 2015/8528 E., 2016/296 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 18.08.2022.

6. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

6.1. Genel Olarak

Kira bedeli, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin asli unsurlarından biri olup, kiracının kiralanan konut veya çatılı işyerini kullanımı karşılığında kiraya verene ödemekle yükümlü olduğu edimdir¹⁶⁷. Taraflar, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini yaptıkları esnada kira bedelinin ne olduğunu çoğunlukla sözleşme ile kararlaştırırlar. Genelde de kira bedeli, para olarak belirlenmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafları, sözleşmenin kurulması sırasında kira bedelini belirlemede sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince serbesttirler¹⁶⁸. Tarafların kira bedelini herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın diledikleri gibi belirleme serbestisi, sözleşmenin kurulduğu ve kira bedelinin ilk kez belirlendiği anda mümkündür¹⁶⁹. Ancak tarafların belirleyecekleri kira bedeli, sözleşme özgürlüğünün genel sınırlarını oluşturan aşırı yararlanma (gabin) hükümlerine (TBK m. 28), irade sakatlığı hükümlerine (TBK m. 30, 36, 37), ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına (TBK m. 27) aykırı olmamak kaydıyla geçerli olabilir¹⁷⁰.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi belirli bir süre için yapılmış olsa dahi bu süre bittikten sonra da sözleşmenin uzaması mümkündür. Bu husus TBK m. 347 “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.*” hükmü ile düzenlenmiştir. Hükümden çıkan sonuca göre kiraya verene, sözleşmede belirlenen sürenin bitmesi sebebiyle sözleşmeyi sonlandırma hakkı

¹⁶⁷ ARAL/AYRANCI, s. 296; GÖRMEZ, s. 67; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; İNCEOĞLU, Cilt I, s. 12; DİLBAZ, Mikayil, Kiracının Kira Bedelini Ödememesinin Hukuki Sonuçları, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2022, s. 49.

¹⁶⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 592; AKÇAAL, Mehmet, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, SDÜHFD, C.12, S.1, 2022, s. 363-364; ÖNCÜ, Özge, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Y.77, S. 2, 2012, s. 300; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, DEÜHFD, C.24, S.1, 2022, s. 41.

¹⁶⁹ EREN, Borçlar Özel, s. 402; ÖNCÜ, s. 300, UYSAL, s. 34.

¹⁷⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 592; EREN, Borçlar Özel, s. 402; ÖKTEM ÇEVİK, s. 41; UYSAL, s. 34.

verilmemiş, bu hak sadece kiracıya tanınmıştır¹⁷¹. Dolayısıyla kiraya verenin isteği dışında kira sözleşmesinin devam etmesi söz konusu olabilmekte iken; tarafların istek ve iradeleri de karşılıklı olarak sözleşmeyi devam ettirmek olabilir. Böyle bir durumda ilk başta belirlenen kira bedelinin uzun yıllarca aynı kalması beklenemeyeceği için uzayan kira dönemlerine ait kira bedelinin ne olacağı sorunu ortaya çıkar¹⁷². Keza kira sözleşmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapma yasağının düzenlendiği TBK m. 343 hükmünde kira bedelinin belirlenmesi istisna kabul edilerek yasak kapsamı dışında tutulmuştur¹⁷³.

Ülkemizde geçmişten bugünüme kadar yaşanan sosyal ve ekonomik dalgalanmalar sebebiyle kanun koyucu tarafından kira bedelinin belirlenmesi hususunda sınırlamalar getiren düzenlemeler yapılmıştır. Konu bütünlüğü açısından konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesinin tarihsel gelişiminden bahsetmekte fayda vardır.

6.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinin Tarihsel Gelişimi

6.2.1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Dönemi

818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesini düzenleyen hükümleri taşınır veya taşınmaz ayrımı olmaksızın tüm kira ilişkilerine uygulanmaktaydı ve bu hükümler gereğince kira sözleşmesinin tarafları sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca kira sözleşmesini diledikleri gibi düzenleme hakkına sahipti¹⁷⁴. Bu dönemde taraflar kira bedelini de sözleşme özgürlüğü çerçevesinde genel sınırlama hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile serbestçe belirleyebilmekteydi¹⁷⁵.

İkinci Dünya Savaşı ile birlikte ülkemizde yaşanan ekonomik bozulma ve bunun inşaat sektöründe yarattığı olumsuzluklar ile hızlı şehirleşmenin sonucu olarak konut ve işyeri ihtiyacının artması kiracı tarafın aleyhine etkiler yaratmıştır¹⁷⁶. Bu sebepten zayıf

¹⁷¹ GÖRMEZ, s. 67; ÖKTEM ÇEVİK, s. 41-42; AKÇAAL, 366-367; ÖZTÜRK, Kira, s. 23.

¹⁷² ÖKTEM ÇEVİK, s. 41-42; GÖRMEZ, s. 67; ÖZTÜRK, Kira, s. 23.

¹⁷³ EREN, Borçlar Özel, s. 402; ARAL/AYRANCI, s. 298; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 592; GÖRMEZ, s. 68.

¹⁷⁴ TANDOĞAN, s. 18; TUNÇOMAĞ, s. 443; ÖZYAKIŞIR, s. 161; ÖZTÜRK, Kira, s. 24.

¹⁷⁵ TUNÇOMAĞ, s. 443; TANDOĞAN, s. 18; ÖZTÜRK, Kira, s. 24; ÖZYAKIŞIR, s. 161.

¹⁷⁶ ÖZYAKIŞIR, s. 162; TANDOĞAN, s. 18; İLKUTLU, s. 53.

durumda olan kiracıyı korumak için kanun koyucu, özellikle kira bedeli hususunda müdahalede bulunmuş ve 26.01.1940 tarihinde yürürlüğe giren 3780 Sayılı Milli Koruma Kanunu'nun 30. maddesi ile taşınmaz kira bedelini 1939 yılı kira rayıcı ile sınırlandırmıştır¹⁷⁷. Sonrasında 3780 Sayılı Kanun'da birçok kez değişikliğe gidilmiş, 27.02.1947 tarihinde yürürlüğe giren 5020 Sayılı Kanun ile yeni bir üst sınır belirlenmiş ancak bazı taşınmazlar yönünden de bu sınırlamanın uygulanmayacağı kabul edilmiştir¹⁷⁸. Son olarak 01.06.1953 tarihinde yürürlüğe giren 6084 Sayılı Milli Koruma Kanunu'nun Tadili Hakkında Kanun ile 1939 yılında belirlenen kira bedellerine konutlarda %100, konut dışındaki yerlerde %200 artış yapılması öngörülmüş ve konut dışındaki yerlerde 01.01.1955, konutlarda ise 01.06.1955 tarihinden itibaren Milli Koruma Kanunu'nun 30. maddesi yürürlükten kaldırılarak belirlenen tarihlerden itibaren taraflara kira bedelini belirleme noktasında serbesti sağlanmıştır¹⁷⁹.

6.2.2. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Dönemi

6084 Sayılı Kanun ile kira bedelinin belirlenmesi hususunda taraflara, 1955 yılından itibaren serbesti tanınmıştı. Ancak bu dönemde nüfusun hızlı artışı, köyden kente göç olayları ve ticaret ve sanayi alanında yaşanan gelişmeler konut ve işyeri ihtiyacını artırmıştı¹⁸⁰. Konut ve işyeri ihtiyacının artmasına paralel olarak kira bedelinin belirlenmesinde taraflara bir serbesti tanınmanın sosyal ve ekonomik sorunlar getireceği öngörüsü ile kiracının korunmasını temel alan 6570 Sayılı GKHK 01.06.1955 tarihinde yürürlüğe girmiştir¹⁸¹.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1. maddesinde uygulama alanı "*Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiralyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri*

¹⁷⁷ GÖRMEZ, s. 10; TANDOĞAN, s. 18; TUNÇOMAĞ, s. 444; KAYNAR, Muhammet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 10.

¹⁷⁸ TANDOĞAN, s. 18; ÖZYAKIŞIR, s. 163; ÖZTÜRK, Kira, s. 24.

¹⁷⁹ GÖRMEZ, s. 11; TANDOĞAN, s. 18; ÖZTÜRK, Kira, s. 24; KAYNAR, s. 11.

¹⁸⁰ TANDOĞAN, s. 18-19; KAYNAR, s. 11; ÖZTÜRK, Kira, s. 25.

¹⁸¹ TOKMAK, Tuğçe, "*Kira Bedelinin Tespiti*", YÜHFD, C.6, S.1, 2009, s. 217; TANDOĞAN, s. 19; GÖRMEZ, s. 11-12; ÖZYAKIŞIR, s. 164; ARPACI, s. 40.

tatbik olunur.” hükmü ile düzenlenmiştir. Böylece Kanun’un uygulama alanı kiralananın bulunduğu yer ve niteliği bakımından sınırlandırılmıştır¹⁸².

Kira bedelinin belirlenmesi hususunda da GKHK ile sınırlama getirilmiş ve bu sınırlamalar m. 2 ve m. 3 ile düzenleme altına alınmıştır. Söz konusu hükümler uyarınca GKHK’nin uygulama alanına giren kira sözleşmelerinde kira bedeli, 12.05.1953 tarihindeki kira rayicinden fazla olamaz¹⁸³.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un kira bedelini sınırlandıran m. 2 ve m. 3 hükümleri, söz konusu sınırlamanın mülkiyet hakkının özüne dokunduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından 26.03.1963 tarihinde 1963/3 E. 1963/67 K. sayılı karar ile iptal edilmiştir¹⁸⁴.

6.2.2.1. Anayasa Mahkemesi iptal kararı

Anayasa Mahkemesi tarafından GKHK m. 2 ve m. 3 hükümlerinin iptaline ilişkin 26.03.1963 T. ve 1963/3 E. 1963/67 K. sayılı kararda¹⁸⁵ özetle; 12.05.1953 tarihinden sonra ekonomik şartların önemli derecede değiştiğine, inşaat maliyetlerinin arttığına, Türk parasının değerinin düştüğüne, eşya fiyatlarının arttığına, vergilerin yükseltildiğine vurgu yapılarak GKHK m. 2 ve m. 3 hükümlerindeki sınırlamanın, değişen ekonomik şartlar karşısında adalet ve eşitliğe aykırı durumlar doğurarak taşınmaz sahibi kimseler arasında huzursuzluk yarattığı ve bu huzursuzluğun da herkesi etkilediği gerekçesi ile kamu yararına olmadığı kanaat getirilmiş ve kira bedellerinin değişen ekonomik şartlara göre uyarlanmasını engelleyen sınırlamanın taşınmaz sahibi kimselerin mülkiyet hakkının özüne dokunur nitelikte olduğu ifade edilmiştir¹⁸⁶.

Kanaatimizce Anayasa Mahkemesi burada esas itibariyle kira bedelinin sınırlandırılmasını Anayasa’ya aykırı bulmamış, kira bedelinin 1953 yılı rayicinde

¹⁸² GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1239; GÜMÜŞ, s. 22; DOĞAN, Sona Erme, s. 38.

¹⁸³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 617; ARPACI, s. 40; TOPUZ, Seçkin/TOPUZ, Gökçen, “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, Y.66, S.2, 2008, s. 75; TOKMAK, s. 217-218.

¹⁸⁴ GÜMÜŞ, s. 68; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 617; SAFAROV, s. 107; TOPUZ/TOPUZ, s. 75.

¹⁸⁵ Resmi Gazete, T. 31.05.1963, S. 11416.

¹⁸⁶ FEYZİOĞLU, s. 431-434; TANDOĞAN, s. 24-25; ÖZYAKIŞIR, s. 166-169; KAYNAR, s. 19-22; GÖRMEZ, s. 18-19; TOKMAK, s. 218-219.

dondurulmuş olmasının değişen ekonomik şartlar karşısında mülkiyet hakkının özünü zedelediğine vurgu yaparak iptal kararı vermiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra kira bedelinin belirlenmesi hususunda kanun boşluğu doğmuş ve bu kanun boşluğunu dolduracak bir kanun çıkarılması için kararın altı ay sonra (26.09.1963 tarihinde) yürürlüğe gireceği kabul edilmiş ise de herhangi bir yasal düzenleme yapılmamıştır¹⁸⁷. Yasal bir düzenleme yapılmadığı için meydana gelen boşluk Yargıtay İçtihatları ile doldurulmaya çalışılmıştır.

6.2.2.2. Yargıtay'ın 18.11.1964 tarihli ve 1964/2 E. 1964/4 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir kanun düzenlemesi yapılmadığından, iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.09.1963 tarihinden önce düzenlenip bu tarihten sonra devam eden kira sözleşmelerinde uzayan döneme ait kira bedelinin nasıl belirleneceği hususunda Yargıtay daireleri arasında içtihat farklılıkları oluşmuştur¹⁸⁸. Bunun üzerine içtihat farklılıklarının giderilmesi için içtihadı birleştirme yoluna gidilmiş ve 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı verilmiştir¹⁸⁹.

İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre; GKHK, kira bedelinin sınırlandırılması esasına dayanan ve diğer hükümleri yürürlükte olan bir kanun olduğundan, 2. ve 3. maddelerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş olması GKHK m. 11 hükmü uyarınca uzayan kira sözleşmesinde yeni dönem kira bedelinin serbestçe belirlenebileceği

¹⁸⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 618; FEYZİOĞLU, s. 434; KAYNAR, s. 24; TOKMAK, s. 219-220; ÖNCÜ, s. 301.

¹⁸⁸ TUNÇOMAĞ, s. 444; FEYZİOĞLU, s. 440; GÖRMEZ, s. 20; ÖZER, Tülay, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği", YÜHFD, C.VIII/2-IX/1, Özel Sayı: Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, 2011-2012, s. 1019.

¹⁸⁹ 18.11.1964 T., 1964/2 E., 1964/4 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı "Taşınmaz mal kiralarna ilişkin 6570 sayılı Yasanın 2 inci ve 3 üncü maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptali kararının yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş bulunan kira akdi süresinin, sözü edilen iptal kararının yürürlüğe girmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi dolayısıyla başlayan yeni dönemde, akdin kira parasına ilişkin hükmünün yenilenmeyip diğer hükümlerinin yenilenmiş olduğuna, kira parasının sınırlandırılmasına ilişkin boşluğun 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 doldurulması gerektiğine karar verildi." Resmi Gazete, T. 27.11.1964, S.11867, Erişim Tarihi: 04.10.2022.

anlamına gelmez¹⁹⁰. İptal kararı ile bir kanun boşluğu oluşmuştur ve bu boşluk TMK'nin m. 1 hükmü çerçevesinde hakim tarafından doldurulmalıdır¹⁹¹. Böylece uzayan yeni dönem kira bedeli hakim tarafından belirlenecek olup, kira bedeli belirlenirken de bilirkişi tarafından tespit edilecek rayiç kira bedeli, eğer rayiç kira bedeli tespit edilemiyorsa ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca bilirkişinin belirleyeceği bedel esas alınır¹⁹².

6.2.2.3. Yargıtay'ın 21.11.1966 tarihli ve 1966/19 E. 1966/10 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı

Yargıtay'ın 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının yürürlüğe girdiği 26.09.1963 tarihinden önce yapılan kira sözleşmeleri incelenmiştir. Bu kez 26.09.1963 tarihinden sonra yapılan ve GKHK m. 11 hükmü uyarınca uzayan kira sözleşmelerinde yeni dönem kira bedelinin nasıl belirleneceği sorunu ortaya çıkmış ve yine Yargıtay daireleri arasındaki içtihat uyuşmazlıklarını gidermek için 21.11.1966 tarihli ve 19/10 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı verilmiştir¹⁹³.

¹⁹⁰ ÖZYAKIŞIR, s. 170; GÖKYAYLA, Emre, “*Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi*”, BÜHFKHHD, C.9, S.103-104, 2013, s. 21, (Değerlendirme); TUNÇOMAĞ, s. 444; ÖZER, s. 1019.

¹⁹¹ TANDOĞAN, s. 26; GÖRMEZ, s. 21; KAYNAR, s. 25; TOKMAK, s. 221.

¹⁹² FEYZİOĞLU, s. 445; ÖZYAKIŞIR, s. 170-171; TOKMAK, s. 221; ÖZER, s. 1019-1020.

¹⁹³ 21.11.1966 T., 1966/19 E., 1966/10 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı “6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerini iptal eden Anayasa Mahkemesi kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılmış olan gayrimenkul kira akülerinde kararlaştırılan kira bedelleri hakkında kiralayan tarafından kiracı aleyhine kira süresinin hitamından sonraki dönem için kira parasının tesbiti dâvası açılabilmesine,

Kiralayan tarafından kiracı aleyhine açılan ve kira parasının tesbitine ilişkin dâvanın görülebilmesi için kiralayan tarafından dâvadan önce kiracıya bir ihbar (ihtar) yapılması gerekmediğine,

Kiralayan tarafından kiracı aleyhinde kira parasının tesbiti için her zaman dâva açılabilmesine, diğer bir ifade ile, bu dâvanın kira dönemi başlangıcına nazaran belli bir zaman önce veya sonra açılması zorunluğu bulunmadığına, dâva tarihi, dâvanın incelenme yeterliği bakımından ehemmiyeti haiz olmayıp, karar altına alınan yeni kira parasının hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceği hususunda ehemmiyet arzettiğine,

Kiralayan, dâva dilekçesinde tesbit edilecek yeni kira parası ile kiracının sorumlu olmaya başlayacağı tarihin dahi karar yerinde belirtilmesini istemiş ise, mahkeme, kira parasını tesbit 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, kiralayanın o yolda bir isteği bulunmadığı takdirde mahkemenin yeni kiranın hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğini belirtmesine lüzum ve mahal olmadığına,

Kiralayan tarafından kiracı aleyhinde açılan kira bedelinin tesbiti dâvasında, tesbit edilecek yeni kira parasının o dâvaya ait arzuhalin kiracıya tebliğini takip eden kira dönemi için kiracıyı ilzam edeceğine, ancak arzuhalin tebliğ tarihi ile yeni kira döneminin başladığı tarih arasında onbeş günden fazla bir sürenin geçmiş olması gerektiğine, bu fazla sürenin ise en az kiracı için düşünüp onbeş günlük süreden

İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre; kira sözleşmesinin yapılması anında taraflarca serbestçe kararlaştırılan kira bedeli, sözleşmede belirlenen süre için geçerli olup, sözleşmenin süresi bittikten sonra kiraya veren her zaman kira bedelinin belirlenmesi için dava açabilir¹⁹⁴. Böyle bir davada kira bedeli, 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtilen esaslar çerçevesinde belirlenir¹⁹⁵. Davanın görülebilmesi için kiraya verenin kiracıya ihtar göndermesi şart olmayıp, ihtar mahkemece belirlenecek kira bedelinin hangi tarihten itibaren uygulanacağı açısından önem taşır¹⁹⁶. Mahkemece belirlenecek kira bedelinin, yeni kira döneminden itibaren uygulanabilmesi için yeni kira döneminin başlamasına on beş günden fazla bir zaman kala kiracıya ihtar gönderilmiş olmalıdır¹⁹⁷. On beş günden fazla bir zaman aranmasının nedeni ise kiracıya düşünmesi ve eğer sözleşmeyi sona erdirme kararı verirse yeterli bir süreye sahip olmasını sağlamaktır¹⁹⁸. Kiracıya böyle bir süre verilmemiş ise mahkemece belirlenecek kira bedeli sonraki uzayan dönem için uygulanabilir¹⁹⁹.

6.2.3. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kira bedelinin belirlenmesine getirdiği sınırlamaya ilişkin m. 2 ve m. 3 hükümlerinin Anaya Mahkemesi tarafından iptal edilmesinin ardından meydana gelen yasal boşluk Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları ile doldurulmaya çalışılmıştır. GKHK'den ve içtihatlardan faydalanılarak düzenlenen 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi hususu kanuni bir düzenlemeye kavuşmuştur²⁰⁰.

önce mecuru tahliye edeceğini yazı ile kiralayana bildirmesine yetecek kadar olması icap ettiğine, dâva arzuhalî bugünden sonra kiracıya tebliğ edilmiş olursa kiracının tesbit edilen yeni kira parası ile bir sonraki dönem için sorumlu olacağına karar verildi." Resmi Gazete, T. 21.11.1966, S.12490, Erişim Tarihi: 04.10.2022.

¹⁹⁴ TUNÇOMAĞ, s. 457; GÖRMEZ, s. 46; ÖZER, s. 1020; TOKMAK, s. 223.

¹⁹⁵ ÖZYAKIŞIR, s. 171-172; GÖRMEZ, s. 46.

¹⁹⁶ FEYZİOĞLU, s. 452; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 630; KAYNAR, s. 28; TOKMAK, s. 223.

¹⁹⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 630; ÖZER, s. 1020; ÖZTÜRK, Kira, s. 37.

¹⁹⁸ ÖZYAKIŞIR, s. 172; FEYZİOĞLU, s. 452; GÖRMEZ, s. 50; TOKMAK, s. 224.

¹⁹⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 630; KAYNAR, s. 28; ÖZER, s. 1021; ÖZKAN, s. 37.

²⁰⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 42; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 23-24; ÖZYAKIŞIR, s. 173; İLKUTLU, s. 60.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 344 hükmünde düzenlenerek sözleşmenin uzaması durumunda uzayan yeni dönem kira bedelinin hangi sınırlamalar çerçevesinde belirleneceği ortaya koyulmuştur²⁰¹.

Son dönemde ülkemizde yaşanan ekonomik olumsuzluklar, enflasyonun artması, Türk Lirasının değer kaybetmesi ve emlak piyasasındaki ani ve fahiş artışlar, kira bedellerinin de fahiş bir şekilde yükselmesine sebep olmuştur. Bu sebeple bozulan dengenin tekrar tesisi için devlet tarafından kira bedelinin belirlenmesine TBK'ye 7409 Sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 1 ile %25 oranında yeni bir sınırlama getirilmiştir. Getirilen bu yeni sınırlama sadece konut kirası sözleşmelerinde, 11.06.2022 ile 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenen sözleşmelerde uygulama alanı bulur.

6.3. Kira Bedelinin Sözleşmenin Kurulması Anında Belirlenmesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi yapmak iradesi ile bir araya gelen ve sözleşmenin taraflarını oluşturan kiraya veren ve kiracı, sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca içeriğini diledikleri gibi kararlaştırdıkları bir sözleşme kurabilirler. Dolayısıyla taraflar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulması anında kira bedelini de serbestçe kararlaştırabilirler²⁰².

Sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulması anında kira bedelinin serbestçe kararlaştırılabilmesi başlangıç kira bedeli için geçerli olup, taraflar her ne kadar başlangıçta kira bedelini kararlaştırmada serbest ve bunu sınırlandıran özel bir düzenleme bulunmuyor ise de sözleşme özgürlüğünün genel sınırlamalarına aykırı hareket edemezler²⁰³.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde başlangıç kira bedeli, sözleşme özgürlüğü ilkesine genel bir sınırlama getiren TBK m. 28'de düzenlenen aşırı yararlanma hükmüne aykırı olmamak şartıyla serbestçe belirlenebilir²⁰⁴. TBK m. 28 hükmüne göre, aşırı

²⁰¹ GÜMÜŞ, s. 70; ARAL/AYRANCI, s. 298; KAYAR, s. 292; ÖNCÜ, s. 311.

²⁰² AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 592; AKÇAAL, s. 364; ÖZEN, Burak, "Kira Bedelinin Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", MÜHF-HAD, C.22, S.3, 2016, s. 2035; UYSAL, s. 34.

²⁰³ İLKUTLU, s. 67; ÖZTÜRK, Kira, s. 69; UYSAL, s. 34-35; KAYNAR, s. 63.

²⁰⁴ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 133; GÖRMEZ, s. 74; KAYNAR, s. 63; ÖZYAKIŞIR, s. 193; TOPUZ/TOPUZ, s. 80.

yararlanma halinin kabulü için sözleşmede tarafların yükümlendiği edimler arasında açık bir oransızlık bulunması, başka bir ifade ile bir edimin diğer edimden açık bir şekilde fazla olması (objektif unsur) ve bu oransızlığın zarar görenin zor durumda kalmasından, deneyimsizliğinden ya da düşüncesizliğinden kaynaklanıp diğer tarafın zarar görenin bu özel hallerinden yararlanmak kastı ile hareket etmesi (sübjektif unsur) gereklidir²⁰⁵. Aşırı yararlanma durumunda zarar gören iki şekilde hareket edebilir. Ya sözleşmeyi iptal ettiğini karşı tarafa bildirerek edimin geri verilmesini isteyebilir ya da sözleşme ile bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir²⁰⁶.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde aşırı yararlanma durumu genelde kira bedelinin fahiş bir şekilde kararlaştırılması şeklinde görülebilir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde başlangıçtaki kira bedeli aşırı yararlanma hükmüne aykırı olarak belirlenmiş ise kiracı (genelde zayıf konumda olan taraftır) ya sözleşmeyi iptal ederek ödediği kira bedellerini geri isteyebilir ya da sözleşmeyi devam ettirmek isteğiyle kira bedelinin indirilmesini isteyebilir²⁰⁷.

6.4. Kira Bedelinin Sözleşmenin Uzaması Durumunda Belirlenmesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, TBK m. 347 hükmü uyarınca kiracı tarafından sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunulmadığı takdirde sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır²⁰⁸. Buradan çıkan sonuca göre, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, sözleşme süresinin bitmesi ile kendiliğinden sona ermemekte, fesih hakkının sadece kiracıya tanınması sebebiyle kiraya verenin rızası dışında uzayabilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzaması ve belki de yıllarca devam etmesi durumunda kira bedelinin aynı kalması kiraya verenden beklenemeyeceği için uzayan yeni dönemler için kira bedelinin nasıl belirleneceği sorunu

²⁰⁵ ACABEY, Beşir, “Aşırı Yararlanma (TBK. m. 28)”, MÜHF-HAD, Özel Sayı: Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2012, s. 108; AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), Seçkin Yayıncılık, B.11, Ankara 2016, s.191; EREN, Borçlar Genel, s. 437-440.

²⁰⁶ ANTALYA, s. 421; EREN, Borçlar Genel, s. 441-442; ACABEY, s. 112.

²⁰⁷ ÖZEN, s. 2035; ÖZYAKIŞIR, s. 195; TOPUZ/TOPUZ, s. 80.

²⁰⁸ AKÇAAL, s. 366; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 634; ÖKTEM ÇEVİK, s. 41; KAPANCI, K. Berk, “Bir Yıldan Uzun süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 f.1 c. Son’ un Yorumlanması”, İnÜHFD, C.6, S.4, 2015, s. 810.

ortaya çıkmıştır²⁰⁹. Uzayan yeni dönemler için kira bedelinde artış yapılması kaçınılmaz olduğu için TBK m. 343 hükmünde kira sözleşmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapma yasağı düzenlenirken kira bedeli bu yasağın kapsamı dışında bırakılmıştır²¹⁰. Bu sebeple kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzaması durumunda kira bedelinin belirlenmesi esaslarını TBK m. 344 hükmü ile düzenlemiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 hükmü şöyledir:

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

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.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun,

²⁰⁹ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 19-20; İNCEOĞLU, Murat/BAŞ, Ece, “*Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi*”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2011, s. 523; DOĞAN, Murat, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*”, MÜHF-HAD, Özel Sayı: Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2011, s. 512; KAYNAR, s. 63;

²¹⁰ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 122-123; GÜMÜŞ, s. 64; GÖRMEZ, s. 68; ODABAŞI, Aybüke, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Tespit Davası*”, KÜHFD, C.9, S.17-18, 2018, s. 63.

“Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda uygulama alanı bulabilir²¹¹. Sözleşmenin uzayan dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesine kiracının korunması amacıyla sınırlamalar getiren TBK m. 344 hükmü nispi emredici niteliktedir²¹². Hükmün nispi emredici niteliği gereği kiracının aleyhine olacak şekilde hükümde öngörülen sınırlamaların üzerinde anlaşma yapılamaz²¹³. Bu şekilde kanuni sınırlamaların üzerinde yapılan anlaşmalar hükümde de açıkça ifade edildiği üzere sınırlamayı aşan kısım yönünden geçersizdir²¹⁴. Hükümde sadece kanuni sınırlamayı aşan kısmın geçersiz olduğu ifade edildiği için buradaki geçersizlik yaptırımını kısmi butlandır²¹⁵.

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin yenilen dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesinde, kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir hükmün olup olmamasına, sözleşme süresinin beş yıldan uzun süreli olmasına ya da beş yıldan sonra yenilenmesi durumuna ve kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılmasına göre farklı esaslar kabul edilmiştir.

6.4.1. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Bulunması

6.4.1.1. Taraflarca kararlaştırılan artışın üst sınırı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar, sözleşmesinin uzaması durumunda yeni kira döneminde uygulanacak kira bedelinin artışına ilişkin bir hükme yer vermiş olabilirler. Tarafların kira bedelinin artışı konusunda anlaşmaları durumu TBK m. 344 f.1 hükmünde düzenlenmiş ve tarafların kararlaştırdıkları artış oranının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını

²¹¹ ÖNCÜ, s. 311; KAYNAR, s. 47; GÖRMEZ, s. 70; İLKUTLU, s. 67.

²¹² İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; ODABAŞI, s. 64; UYSAL, s. 40-41; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 27.

²¹³ KAŞAK, Fahri Erdem, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık, On İki Levha Yayıncılık, Ankara 2019, s. 289.

²¹⁴ GÖRMEZ, s. 72; ODABAŞI, s. 64.

²¹⁵ EREN, Borçlar Özel, s. 403; KAŞAK, s. 397; ÖZYAKIŞIR, s. 200; KAPANCI, s. 816.

geçmemek koşuluyla geçerli olacağı hükme bağlanmıştır²¹⁶. Kanun koyucu burada, taraflarca kira artışı kararlaştırılmış olsa da sınırlı bir artış yapılabileceğini kabul ederek, artışa bir üst sınır getirmiştir²¹⁷.

Tarafların kira bedelinin artışına dair yaptıkları anlaşmalar, sadece ilk uzama yılı için değil sözleşme ilişkisi devam ettiği sürece yenilenen her kira döneminde uygulanır²¹⁸.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflarca kararlaştırılan kira artış oranı, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını²¹⁹ geçemez²²⁰. Başka bir ifade ile taraflar sözleşmede her yıl kira bedelinin belirli bir oranda veya miktarda arttırılacağını kararlaştırmış ve bu artış oranı bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde ise kira artışı, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında gerçekleşir²²¹. Örneğin; sözleşmede kira artış oranının %20 olacağı kararlaştırılmış ve bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının %17 olması durumunda, yenilenen dönem için uygulanacak kira artış oranı %17 olur. Ancak sözleşmede tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının altında bir oran belirlenmiş ise kira artışı, sözleşmede kararlaştırılan oran üzerinden gerçekleşir²²². Örneğin; sözleşmede kira artış oranının %20 olacağı kararlaştırılmış ve bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %25 ise yenilenen dönem için uygulanacak kira artış oranı %20 olur.

²¹⁶ GÜMÜŞ, s. 70; ARAL/AYRANCI, s. 298; AKÇAAL, s. 368; İLKUTLU, s. 67.

²¹⁷ ÖZYAKIŞIR, s. 200; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 634; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 527; DOĞAN, Değerlendirme, s. 513; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 600.

²¹⁸ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 127; GÖRMEZ, s. 76; ÖZEN, s. 2037; KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem, “Kira Tespit Davası ve Esasları”, TBB Dergisi, C.29, S.129, 2017, s. 244, ÖNCÜ, s. 320.

²¹⁹ 17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun ile TBK’ nun 344. maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan “üretici fiyat endeksindeki artış” ibareleri “tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim” şeklinde değiştirilmiştir.

²²⁰ EREN, Borçlar Özel, s. 403; ÖZEN, s. 2037; KAYA, İlkay, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, BÜHFD, C.9, S.123-124, 2014, s. 184; ÖKTEM ÇEVİK, s. 52.

²²¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 242; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 527; GÜMÜŞ, s. 70; DOĞAN, Değerlendirme, s. 513; ODABAŞI, s. 63-64.

²²² İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; KAYNAR, s. 65; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 245; UYSAL, s. 48.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira artış oranı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçerse, bu kısma ilişkin anlaşma geçersizdir²²³. TBK m. 344 f.1 hükmü nispi emredici nitelikte olduğundan buradaki geçersizlik yaptırımını kısmi butlandır²²⁴. Taraflar arasındaki sözleşme tamamen ortadan kalkmamakta, kararlaştırılan kira artışı kanun hükmünde öngörülen sınıra çekilmektedir²²⁵. Kiracı, kanuni sınır olan tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde bir oranda ya da miktarda kira bedeli öder ise, ödediği fazla miktarı sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre kiraya verenden talep edebilir²²⁶.

Kira bedelinin artışına ilişkin anlaşma, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulması anında yapılabileceği gibi sözleşme süresince sonradan da yapılabilir²²⁷. Tarafların sözleşme süresinin sonunda yeni döneme ilişkin yeni bir kira bedeli belirlemiş olmaları durumunda da kira bedeli, bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmayacak şekilde geçerli olur²²⁸. Taraflar arasında sonradan kanuni sınırı aşar vaziyette kira artış oranı veya yeni bir kira bedeli belirlenmesi ve kiracının da bunu ödemesi zımni bir anlaşma olarak nitelendirilemez²²⁹. Ancak doktrindeki bir görüşe göre, kira sözleşmesinin kurulup, taşınmazın teslim edilmesinden sonra yeni döneme ilişkin kira bedelinin artışının taraflar arasında kararlaştırılmış olması durumunda tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşsa bile kararlaştırılan artış oranı geçerli olmalıdır²³⁰.

Kiracı aleyhine zımni bir anlaşma yapılamamasına karşılık, lehine olacak şekilde açık veya zımni bir anlaşma yapılması mümkündür. Kiracı sözleşmede kararlaştırılan kira artış

²²³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 634; İLKUTLU, s. 68; KAYA, s. 184.

²²⁴ EREN, Borçlar Özel, s. 403; ÖZYAKIŞIR, s. 200; KAPANCI, s. 816; AKÇAAL, s. 372. Kısmi butlanda, bir sözleşmenin bazı bölümlerinin kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine veya kişilik haklarına aykırı ya da imkansız olması durumunda, sözleşmenin diğer bölümlerinde böyle bir aykırılık ya da imkansızlık yoksa sözleşme ayakta tutulup sadece aykırılık teşkil eden o bölümler geçersiz olur. Ayrıntılı bilgi için bkz., EREN, Borçlar Genel, s. 354 vd.

²²⁵ EREN, Borçlar Özel, s. 404; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 128; İLKUTLU, s. 68; ÖZEN, s. 2037.

²²⁶ GÖRMEZ, s. 79; KAPANCI, s. 816; ÖZTÜRK, Kira, s. 71; UYSAL, s. 47.

²²⁷ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; ÖZEN, s. 2038; ÖKTEM ÇEVİK, s. 52.

²²⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 52; GÖRMEZ, s. 79; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129.

²²⁹ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; ÖKTEM ÇEVİK, s. 52; UYSAL, s. 47; ODABAŞI, s. 64.

²³⁰ ÖZEN, s. 2038-2039.

oranından daha düşük bir oranda artış yaparak yeni dönem kira bedelini ödemiş ve kiraya veren de bu ödemeleri ihtirazı kayıt koymaksızın veya dava açmaksızın uzunca bir süre kabul etmiş ise artık taraflar kira bedeli hususunda zımnen anlaşmış kabul edilir²³¹. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise verdiği bir kararda²³² “*Kiracının kirayı artırarak ödemede bulunması ve kiralayanın da bunu hiçbir kayıt ve koşul ileri sürmeden kabul etmiş olması, doğmuş ve varlığını sürdüren bu dava açma hakkının yitirilmesine neden olmayacağı gibi taraflar arasında yeni şartlarla akdedilmiş bir kira sözleşmesinin varlığını kabule de yeterli değildir.*” görüşüne yer vermiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedeli artış oranı belirlenmiş ancak bu artışın her yıl değil de örneğin iki yılda bir yapılacağı kararlaştırılmış olabilir²³³. Böyle bir durumda TBK m. 344 f.1 hükmü yine uygulanır ve kira artışının ne zaman yapılacağı bakımından tarafların iradeleri doğrultusunda ikinci yılın sonunda kira bedeli, bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmeyecek şekilde arttırılır²³⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f.1 hükmünde öngörülen tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının düşmesi durumunda bunun kira bedeline nasıl yansıtacağı hususu önemlidir. Böyle bir düşüş olması durumunda, kira sözleşmesinde kira bedelinin indirileceği kararlaştırılmış ise sözleşme hükmü uygulanır ancak; sadece kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında arttırılacağına ilişkin bir hüküm varsa kira bedelinden indirimde gidilmez, önceki kira bedeli ödenmeye devam edilir²³⁵.

6.4.1.2. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde artış

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 1 c. 2 hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda kira bedelinin hükümde öngörüldüğü şekilde

²³¹ ÖZTÜRK, Kira, s. 72; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; ODABAŞI, s. 64; ÖKTEM ÇEVİK, s. 53-54.

²³² Yargıtay HGK. 09.02.2005 T., 2004/23 E., 2005/48 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 15.10.2022.

²³³ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 134; GÖRMEZ, s. 84; ÖKTEM ÇEVİK, s. 56.

²³⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 56; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 134; GÜMÜŞ, s. 71; GÖRMEZ, s. 84.

²³⁵ GÖRMEZ, s. 84-85; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 135-136; ÖKTEM ÇEVİK, s. 58.

sınırlı artışı bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır²³⁶. Başka bir ifade ile bir yıldan daha uzun süreli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi yapan taraflarca, sözleşme süresi içerisinde uygulanacak kira artışı belirlenmiş ise bu artış bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez²³⁷. Böylece kira bedelinin belirlenmesinde kabul edilen sınırlı artış esası, sadece kira sözleşmesinin uzayan dönemlerinde değil, sözleşme süresi içerisinde de uygulama alanı bulur.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtay tarafından verilen kararlarda²³⁸, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmesi yapılması ve sözleşme süresi içerisinde her bir yılın kira bedelinin ayrı ayrı belirlenmesi ya da ne şekilde belirleneceğine ilişkin bir hüküm bulunması durumunda, bunun sözleşme serbestisi ilkesi gereğince geçerli olduğu ve tarafların sözleşme ile bağlılık kuralı gereğince buna uymak zorunda oldukları ifade edilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 1 c. 2 hükmü uygulaması doktrinde görüş ayrılıklarına sebep olmuştur. Bir görüşe göre²³⁹, bir yıldan daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde her bir yıl için ayrı ayrı kira bedeli ya da artış oranı serbestçe kararlaştırılabilir. Örneğin, üç yıl süreli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar ilk yıl için 5.000 TL, ikinci yıl için 6.000 TL ve üçüncü yıl için 7.000 TL kira bedeli belirleyebilir ya da her yıl için %20'lik bir artış oranı kararlaştırabilirler. Kira bedelinin belirlenmesini sınırlayan TBK m. 344 f. 1 c. 1 hükmü konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzayan yeni dönemleri için geçerlidir. Belirli süreli olarak yapılmış bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, TBK m. 347 hükmü uyarınca kiracının kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadığı durumda bir yıl için uzamış sayılır. Dolayısıyla bir yıldan uzun süreli bir konut ve çatılı işyeri kira

²³⁶ KAYNAR, s. 65-66; ÖZYAKIŞIR, s. 196; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 243; KAYA, s. 184; ODABAŞI, s. 64.

²³⁷ İNCEOĞLU/BAŞ, s. 527; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 246; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 37; GÜMÜŞ, s. 71; GÖRMEZ, s. 82.

²³⁸ Yargıtay HGK. 12.12.1990 T., 1990/3-527 E., 1990/627 K.; “Birden çok yılı kapsayan kira sözleşmelerinde her bir yılın kira bedeli açıkça gösterilmiş veya miktarının açıkça belirlenmesini sağlayacak artış kuralı getirilmiş ise, getirilen bu artış kuralına tarafların, “sözleşmeye bağlılık” kuralı gereği uymaları zorunludur.”, Yargıtay HGK. 09.02.2005 T., 2004/23 E., 2005/48 K.; Yargıtay 3. HD 11.12.2003 T., 2003/14177 E., 2003/14243 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 15.10.2022.

²³⁹ ÖZYAKIŞIR, s. 198-199; KAPANCI, s. 826-830.

sözleşmesinin uzama yılı, kira sözleşmesinde belirlenen sürenin sona ermesi ile başlar. Bundan dolayı kira bedelinin belirlenmesini sınırlayan TBK m. 344 f. 1 c. 1 hükmü de ancak uzama yılı için uygulanabilir. Bir yıldan daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi yapan tarafların, sözleşmede süresi içerisinde her bir yıl için kararlaştırdıkları kira bedeli ya da uygulanacak artış oranı TBK m. 344 f. 1 c. 1 hükmündeki sınırlamaya tabi olmaksızın geçerlidir.

Doktrindeki diğer görüşe göre²⁴⁰, bir yıldan uzun süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar ancak ilk yıla ilişkin kira bedelini kararlaştırmada serbest olup, sözleşme süresi içerisinde ilk yıldan sonraki yıllar için ayrı ayrı belirlenen kira bedelleri ya da uygulanacak artış oranı TBK m. 344 f. 1 c. 1 hükmündeki sınırlamaya tabidir. Örneğin, üç yıl süreli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinde ilk yıl için 5.000 TL, ikinci yıl için 6.000 TL ve üçüncü yıl için 7.000 TL kira bedeli ya da %25'lik bir artış oranı kararlaştırılmışsa ve tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %15 ise ikinci yılın kira bedeli ne 6.000 TL ne de 6.250 TL olabilir; %15 artış oranı uygulanarak kira bedeli en fazla 5.750 TL olabilir. Bu görüşü savunan yazarların gerekçesi, TBK m. 344 f. 1 c. 2 hükmü uyarınca sınırlamaya ilişkin kuralın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağını öngören hükmün koyulmuş olmasıdır. Bu görüşü savunan yazarlar, her yıla ilişkin kira bedelinin ya da artış oranının sınırlamaya tabi olmaksızın serbestçe kararlaştırılmasını kabul etmenin kanuna karşı hile oluşturacağını ve emredici hükümlere aykırı olacağını ifade ederler.

Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir. Zira kanun koyucu TBK m. 344 f. 1 c. 2'de açıkça, kira bedelinin arttırılacağı oran veya miktar konusunda tarafların yaptığı anlaşmanın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı kadar sınırlandırılmasının bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağını hüküm altına almıştır.

²⁴⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 243; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 133-134; GÜMÜŞ, s. 71; ÖZEN, s. 2047; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 600; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 636; RUHİ/RUHİ, s. 421; GÖRMEZ, s. 83.

6.4.2. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Bulunmaması

6.4.2.1. Kira bedelinin artışı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflarca kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapılmamış olabilir. Bu durum iki şekilde kendini gösterebilir. Taraflar ya uzama dönemlerinde kira bedelinin arttırılacağı kararlaştırmamışlardır ya da artış yapılacağını kararlaştırmış ancak artış oranı veya miktarını belirlememişlerdir²⁴¹.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşmanın bulunmaması durumda kira bedelinin nasıl belirleneceği TBK m. 344 f. 2 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre taraflar kira bedelinin artışı konusunda bir anlaşma yapmamış ise kira bedeli bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemesi şartıyla hakim tarafından belirlenir²⁴².

Türk Borçlar Kanunu TBK m. 344 f. 2 hükmü gereğince kira bedeli, hakim tarafından kiralanan konut veya çatılı işyerinin durumu göz önünde bulundurularak hakkaniyete göre belirlenir²⁴³. Ancak hakim kira bedelini belirlerken bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde bir artışa hükmedemez²⁴⁴. Burada hakime tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile sınırlı bir takdir yetkisi verilmiştir²⁴⁵. Örneğin, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının %15 olması durumunda hakim kiralananın durumu gereği hakkaniyete uygun diye %20 oranında bir artışa karar veremez. En fazla %15 oranında artışa hükmedebilir.

Hakimin kira bedelini belirlerken tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde bir artışa karar verememesine karşılık, kiralanan konut veya çatılı işyerinin durumuna göre hakkaniyet gerektiriyorsa tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının altında bir artışa karar vermesi

²⁴¹ GÖRMEZ, s. 85; KAYA, s. 186; ÖNCÜ, s. 325; GÜMÜŞ, s. 74.

²⁴² GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 34; UYSAL, s. 72; KAPANCI, s. 816.

²⁴³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 637; ARAL/AYRANCI, s. 298-299; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 602; İLKUTLU, s. 69.

²⁴⁴ EREN, Borçlar Özel, s. 404; GÜMÜŞ, s. 74; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 531; ÖZTÜRK, Kira, s. 79.

²⁴⁵ GÖRMEZ, s. 87; ÖZYAKIŞIR, s. 206; DOĞAN, Değerlendirme, s. 513; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 244.

mümkündür²⁴⁶. Hakimin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının altında bir artışa karar verebilmesi enflasyonun yüksek olduğu dönemler için oldukça önemlidir²⁴⁷. GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay tarafından enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde verilen kararlarda²⁴⁸ hak ve nesafet kurallarına uygun düşeceği gerekçesi ile kira artışını %65 ile sınırlandırılmıştır.

Kira sözleşmesinde kira bedelinde artış yapılacağına dair bir hükmün olmaması durumunda, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında düşüş olması halinde kiracının kira bedelinin indirilmesi talebi karşısında hakimin kira bedelinde indirim yaparak karar verebilmesi mümkündür²⁴⁹.

6.4.2.2. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde artış

Bir yıldan daha uzun süreli olarak yapılan bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşmaya yer vermemiş olabilirler. Böyle bir ihtimalde kira bedeli, kira sözleşmesinde belirlenen sürenin sonunda TBK m. 344 f. 2 hükmü uyarınca belirlenir²⁵⁰. Örneğin, taraflar arasındaki konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin 3 yıllık olduğu bir durumda, sözleşmede kira bedelinin artışına ilişkin bir

²⁴⁶ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 136; ÖKTEM ÇEVİK, s. 58; ODABAŞI, s. 66; KAYNAR, s. 69.

²⁴⁷ ALTAŞ, Hüseyin, "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", AÜHFD, C.49, S.1-4, 2000, s. 98, (Kira Parası); GÜMÜŞ, s. 74; ÖKTEM ÇEVİK, s. 59.

²⁴⁸ "Gelirlerdeki artış, endeksteeki artışın altında kalan ve büyük bir çoğunluğu teşkil eden kiracıların yaşamlarının korunması ve kira parasını ödeyemez duruma sokulmalarındaki kamu yararı ve kiralayanın aynı dönemde taşınmaz malında değer artışı ve bunun miktarı da dikkate alınarak; endeksteeki artışın gelirdeki artışın çok üstünde olduğu ve normal kazanç ölçülerini de aştığı dönemlerde, bir yarar denkleştirmesi sağlayabilmek için, ileri sürülüp kanıtlanmış özel bir neden bulunmayan hallerde, Toptan Eşya Fiyat Endeksindeki artış oranının bir bölümünün yansıtılarak yeni dönem kira parasının tesbiti hak ve nesafet kurallarına da uygun düşer.

Bu nedenlerle Toptan Eşya Fiyat Endeksindeki artışın bir yıllık kira döneminde % 65'i geçtiği hallerde, bunun kira parasına yansıyan bölümünün % 65 oranı ile sınırlandırılmasının hakkaniyete uygun ve adil bir ilke olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu yönde yapılacak uygulama toplumun sosyo-ekonomik gerçeklerine ve gereklerine de uygun düşmektedir.

Belirtilen esaslar uyarında tesbit edilecek kira parasının altında veya üstünde bir değişikliğin kabul edilebilmesi için özel nedenlerin bulunması ve bunun inandırıcı somut bir biçimde kanıtlanması gerekir. Sonuç olarak kira parasının Toptan Eşya Fiyat Endeksindeki artış esas alınarak tesbiti gereken hallerde yeni dönem kira parasının yukarıda açıklanan ilke gözönünde bulundurularak tesbiti gerekir.", Yargıtay HGK. 20.09.1995 T., 1995/3-539 E., 1995/766 K.; Yargıtay 6. HD. 20.10.2014 T., 2014/9754 E., 2014/11281 K.; Yargıtay 3. HD. 06.07.2010 T., 2010/10123 E., 2010/12127 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 19.10.2022.

²⁴⁹ GÖRMEZ, s. 88; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 138; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 248.

²⁵⁰ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 38; GÜMÜŞ, s. 76; ÖZTÜRK, Kira, s. 79; KAYNAR, s. 70.

hüküm yoksa kira bedeli ancak üçüncü yılın sonunda TBK m. 344 f. 2 hükmü gereğince hakim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla kiralananın durumu göz önünde bulundurularak hakkaniyete göre belirlenir²⁵¹. Sözleşme süresi içinde (üç yıl boyunca) bir artış yapılması söz konusu olmaz.

Buna karşılık bir yıldan daha uzun süreli olan kira sözleşmesinde tarafların kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırıp, artış oranı veya miktarını kararlaştırmamış olması ihtimalinde sözleşme süresi içerisinde, örneğin 4 yıllık kira sözleşmesinin ikinci yılında, kira bedeli TBK m. 344 f. 2 hükmüne göre belirlenebilir²⁵².

6.4.3. Kira Sözleşmesinin Beş Yıldan Uzun Süreli Olması veya Beş Yıldan Sonra Yenilenmesi

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira sözleşmesinin beş yıldan daha uzun süreli olması veya beş yıldan sonra yenilenmesi durumunda kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 344 f. 3 hükmünde düzenlenmiştir. Hükmüne göre, beş yıldan daha uzun bir süre için yapılmış olan veya beş yıldan sonra yenilenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde yeni kira döneminde ve bundan sonraki her beş yıllık sürenin sonunda uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı göz önünde bulundurularak hakkaniyete göre belirlenir²⁵³.

Kira sözleşmesinde tarafların kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapıp yapmamaları TBK m. 344 f. 1 veya f. 2 hükümlerinin uygulanabilmesi bakımından önemli iken f. 3 hükmünün uygulanabilmesi için bir öneme sahip değildir. Başka bir ifade ile taraflarca kira sözleşmesinde kira artışı hususunda ister bir anlaşma yapılmış olsun ister yapılmamış olsun, her iki durumda da TBK m. 344 f. 3 gereğince kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilir²⁵⁴. Burada anılan hüküm uyarınca kira bedelinin

²⁵¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 637; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 38; ÖNCÜ, s. 329; ÖKTEM ÇEVİK, s. 60.

²⁵² GÜMÜŞ, s. 75; UYSAL, s. 75; GÖRMEZ, s. 87. Aksi yönde bkz., ÖZEN, s. 2052.

²⁵³ EREN, Borçlar Özel, s. 404; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 244; ARAL/AYRANCI, s. 299; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 603.

²⁵⁴ ÖZYAKIŞIR, s. 208; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 640; ÖZEN, s. 2054.

belirlenmesini isteyebilmek için esas olan kira sözleşmesinin, beş yıldan uzun süreli olması veya beş yıldan sonra yenilenmesidir²⁵⁵. Kanun koyucu TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesini isteyebilme hakkını beş yıl süre ile sınırlandırmış bulunmaktadır²⁵⁶.

Türk Borçlar Kanunu TBK m. 344 f. 3 hükmünde öngörülen beş yıllık sınırlama GKHK döneminde farklı uygulanmaktaydı. Yargıtay, GKHK döneminde hak ve nesafete dayalı kira bedelinin belirlenebilmesi için kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren üç yenileme döneminin geçmesi gerektiği, dördüncü yenileme dönemi için kira bedelinin belirleneceği görüşünü benimsemişti²⁵⁷. TBK m. 344 f. 3 hükmü ile bu süre beş yıla çıkarılmış ve kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten başlayarak beş yıl dolduktan sonraki kira yılı için kira bedelinin belirlenmesinin istenebileceği kabul edilmiştir²⁵⁸.

Kira sözleşmesinin taraflarından biri tarafından TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi için dava açılıp da hakim tarafından kira bedelinin belirlenmesinden sonra beş yıl boyunca anılan hüküm uygulanmaz²⁵⁹. Ancak bu beş yıl süresince kira bedellerinin aynı kalması da beklenemez. Beş yıllık süre içerisinde kira bedelleri, kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir anlaşma hükmü olup olmamasına göre TBK m. 344 f. 1 veya f. 2'ye göre belirlenebilir²⁶⁰. Bu husus TBK m. 344 f. 3 c. 2 hükmünde yer verilen *“Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.”* ifadesinin gereğidir. Ancak bu belirlemeler de

²⁵⁵ AYDEMİR, s. 270; GÜMÜŞ, s. 72; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 139; ÖZTÜRK, Kira, s. 81.

²⁵⁶ GÖRMEZ, s. 90; ÖKTEM ÇEVİK, s. 66; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 532; UYSAL, s. 76-77.

²⁵⁷ ÖZER, s. 1026; TOKMAK, s. 227-228; ARPACI, s. 51; DOĞAN, Değerlendirme, s. 513-514; *“... taraflar arasındaki kira ilişkisi 1.1.1998 tarihinde başladığına göre talep ve dava edilen 2002 dönemi sözleşmeyi takip eden 4. dönem olmaktadır. Yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre sözleşmeyi takip eden 3 yıldan sonra kira parasının hak ve nesafete göre belirlenmesi gerekmektedir. Bu durumda mahkemece yapılacak iş; mahallinde yeniden keşif yapmak suretiyle kiralananın boş olarak getirebileceği kira parasını tespit edip, kiracının eski kiracılığı da dikkate alınmak suretiyle makul bir indirim yapmak suretiyle kira parasını tespit etmekten ibarettir.”* Yargıtay 3. HD. 06.10.2003 T., 2003/12121 E., 2003/11720 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 25.10.2022.

²⁵⁸ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 39-40; KAYNAR, s. 72; İLKUTLU, s. 70-71; ACAR, Faruk, *“Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK m. 344/3’ ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi”*, YÜHFD, C.18, S.2, 2021, s. 448, (İnceleme).

²⁵⁹ ÖZYAKIŞIR, s. 211; KELEŞ, Merve Kübra, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi, Ankara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, Ankara 2020, s. 46.

²⁶⁰ ODABAŞI, s. 88; İLKUTLU, s. 73; ÖZTÜRK, Kira, s. 85; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 251.

yine beş yıl ile sınırlı olup, mahkemece TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre belirlenen kira bedeli uygulamasından sonra dört yıl daha kira bedelleri TBK m. 344 f. 1 veya f. 2'ye göre belirlenir, beşinci yılın sonunda TBK m. 344 f. 3'e göre tekrar bir belirleme talep edilebilir²⁶¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 3 hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesini tekrar isteyebilmek için mahkemece belirlenen kira bedeli uygulaması üzerinden beş yıl geçmesi gereklidir. Zira bu husus TBK m. 344 f. 3'teki "*beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda*" ifadesi ile açıkça ortaya koyulmuştur. Ancak doktrinde her beş yılın kira sözleşmesinin devamı süresince hangi yıllara tekabül edeceği tartışılmıştır.

Bir görüşe göre²⁶², kira sözleşmesinin başlangıcından beş yıl dolduktan sonra altıncı kira yılı için TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca kira bedelinin belirlendikten sonra on ikinci, sonrasında on sekizinci kira yıllarına ait kira bedelleri için TBK m. 344 f. 3 tekrar uygulanabilir. Bu görüşü savunanlara göre, ilk beş yıllık kira dönemi sona erdikten sonra altıncı kira yılı için TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre hakim tarafından kira bedeli belirlenir, ikinci beş yıllık dönemin başlaması için altıncı kira yılının sona ermesi beklenir. Böylece ikinci beş yıllık süre yedinci kira yılı itibariyle başlar ve on birinci kira yılı sonunda, on ikinci kira yılına ait kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 344 f. 3'e göre istenebilir. Bu görüşü savunanlar hükümde geçen "*...bundan sonraki her beş yılın sonunda...*" ifadesinden beş yıllık dönemin, altıncı yenileme yılından sonraki yıllar sayılarak tespit edileceği şeklinde anlaşıldığını söylerler.

Diğer görüşe göre²⁶³, TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca kira bedelinin belirlenmesi on birinci, sonrasında on altıncı kira yıllarına ait kira bedelleri için yapılabilir. Bu görüşü savunanlar, TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesinin her beş yılda bir istenebilmesi mümkün olduğunu, ilk beş yıllık süre kira sözleşmesinin başlangıcından hesaplanırken ikinci beş yıllık sürenin altıncı yenileme yılından sonraki yılların sayılarak

²⁶¹ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 142; GÜMÜŞ, s. 71-72; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 641.

²⁶² GÜMÜŞ, s. 75; ÖNCÜ, s. 332; ÖZYAKIŞIR, s. 211; KAYA, s. 189; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 603-604.

²⁶³ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 142; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 535, dn. 39; ÖZEN, s. 2055, dn. 39; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 250; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 41; ÖKTEM ÇEVİK, s. 68; GÖRMEZ, s. 93; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 641; UYSAL, s. 82; ÖZTÜRK, Kira, s. 86.

tespit edilmesi için bir neden olmadığını ifade ederler. Bu görüşü savunanlara göre, ilk beş yıllık kira dönemi sona erdikten sonra altıncı kira yılı için TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca hakim tarafından kira bedeli belirlenir, ikinci beş yıllık dönem altıncı kira yılı ile başlar ve onuncu kira yılı sonunda, on birinci kira yılına ait kira bedelinin TBK m. 344 f. 3'e göre belirlenmesi istenebilir.

Kanaatimizce ikinci görüşe üstünlük tanınmalıdır. Zira gerçekten TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesini isteyebilmek için kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten başlamak suretiyle beş yıl geçmesi gerekirken, ikinci kez bu yola başvurulabilmesi için mahkemece belirlenen kira bedelinin uygulandığı altıncı kira yılının sona ermesini beklemek hükmün amacına uygun düşmez. Kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten başlayarak beşinci yılın, onuncu yılın, on beşinci yılın sonunda TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca kira bedelinin belirlenmesi istenebilmelidir.

Kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıl dolduktan sonra TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesini istemek zorunlu değildir²⁶⁴. Başka bir ifade ile beş yıl dolduktan sonra herhangi bir dava açılmamış olması bu hakkın kaybedildiği anlamına gelmez. Kira bedelinin TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenmesini isteyen taraf bu hakkını kira ilişkisinin altıncı veya yedinci yılında da pekala kullanabilir²⁶⁵. Böyle bir talepte bulunulmadığı sürece kira bedelleri TBK m. 344 f. 1 veya f. 2 hükümlerine göre arttırılmaya devam edilir²⁶⁶. Ancak burada örneğin yedinci kira yılı sonunda TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesinin istenmesi durumunda, ikinci kez böyle bir talepte bulunulabilmesi ancak beş yıl dolduktan sonra, on ikinci kira yılı sonunda mümkündür²⁶⁷.

Taraflar arasında yeni bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi yapılması durumunda TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre kira bedelinin belirlenebilmesi için beş yıllık sürenin hangi andan başlayacağını tespit etmek önemli bir husustur. Böyle bir durumda kiraya veren veya kiracı değiştiği için yeni bir kira sözleşmesi yapılmış ve kira bedeli yeniden belirlenmiş ise beş yıllık süre yeni kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten başlarken; yeni

²⁶⁴ GÖRMEZ, s. 94; KAYNAR, s. 76; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 641; KAYA, s. 190.

²⁶⁵ İNCEOĞLU/BAŞ, s. 535; ÖKTEM ÇEVİK, s. 68; İLKUTLU, s. 73; ÖZTÜRK, Kira, s. 86.

²⁶⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 641; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 143; ÖKTEM ÇEVİK, s. 68

²⁶⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 68; ÖZEN, s. 2058; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 143; ÖZTÜRK, Kira, s. 86.

kira sözleşmesi eski sözleşmenin devamı niteliğinde ise eski kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren başlar²⁶⁸.

6.4.3.1. Sözleşmenin beş yıldan uzun süreli olması

Taraflar arasında beş yıldan daha uzun süreli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin yapılmış olması ihtimalinde TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca kira bedelinin belirlenmesinin ne zaman istenebileceğini tespit etmek çok önemlidir. Hükmün uygulanmasına ilişkin olarak doktrinde farklı görüşler ortaya çıkmıştır.

Bir görüşe göre²⁶⁹, beş yıldan uzun süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesi, sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda, altıncı kira yılı için istenebilir. Sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren beş yıl dolmadıkça TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesi istenemez. Bu beş yıllık süre içerisinde kira bedelinin belirlenmesinde, kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir hükmün olup olmasına göre ya TBK m. 344 f. 1 ya da f. 2 hükmü uygulanır. Örneğin, taraflar arasında yedi yıllık bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin yapılmış olması durumunda, TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesini isteyen taraf sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren beşinci yılın sonunda, altıncı yıl kira bedeli için talepte bulunabilir.

Diğer bir görüşe göre²⁷⁰, sözleşme süresi boyunca TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesi istenemez. Sözleşme süresi bittikten sonraki yenilenen kira dönemi için TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesi istenebilir. Başka bir ifade ile TBK m. 344 f. 3 hükmünün uygulanabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan sürenin sona ermiş olması gerekir. Örneğin, yedi yıllık konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde, TBK m. 344 f. 3 gereğince kira bedelinin belirlenmesi yedinci yılın sonunda, sekizinci kira yılı için istenebilir. Bu hususta Yargıtay tarafından verilen bir kararda, beş yıldan fazla süreli kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesi davasının açılmayacağını,

²⁶⁸ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 143; ÖZTÜRK, Kira, s. 87; GÖRMEZ, s. 94.

²⁶⁹ GÖRMEZ, s. 92; ÖZYAKIŞIR, s. 209-210; GÜMÜŞ, s. 72-73; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 533; ÖZEN, s. 2056; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 39; ÖKTEM ÇEVİK, s. 67; ÖNCÜ, s. 331.

²⁷⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 639-640; KAPANCI, s. 820, dn. 39; ACAR, s. 465.

açılmış olsa bile sözleşmede kira bedelinin artışı kararlaştırılmış ise bu artış uygulanarak kira bedelinin belirlenmesi gerektiği görüşü kabul edilmiştir²⁷¹.

Kanaatimizce TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesi sözleşme süresi içerisinde de uygulanabilmelidir. Kira sözleşmesinin beş yıldan daha uzun bir süre için yapılmış olması durumunda beşinci yılın sonunda altıncı kira yılı için TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesi istenebilir.

Her ne kadar TBK m. 344 f. 3 hükmünün uygulanmasında kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir anlaşmanın olup olmadığı önemli olmasa da beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde, artışa ilişkin anlaşma olup olmaması ihtimallerine göre sözleşmenin başlangıcından itibaren kira bedelinin nasıl belirleneceğini bir örnekle açıklamakta fayda vardır.

Taraflar arasında sekiz yıllık bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin yapılmış olması durumunda ve kira bedelinin artış oranı veya miktarının kararlaştırılmış olması ihtimalinde; sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren beş yıl boyunca her yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 1 hükmü gereğince en fazla tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında arttırılır. Beşinci yılın sonunda altıncı kira yılı için taraflardan biri TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesini isteyebilir. Hakim tarafından belirlenen kira bedeli altıncı kira yılı için uygulanır. Yedinci ve sekizinci kira yıllarında ise hakim tarafından belirlenen kira bedeli TBK m. 344 f. 1'e göre arttırılarak uygulanır.

Kira sözleşmesinde kira bedelinde artış yapılacağı kararlaştırılmış ancak artış miktarı veya oranı belirlenmemişse, ilk beş yıl boyunca kira bedelleri TBK m. 344 f. 2 hükmüne göre en fazla tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında arttırılarak belirlenir. Beşinci yılın sonunda altıncı kira yılı için TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi istenebilir. Altıncı kira yılında bu belirlenen bedel

²⁷¹ "Tespiti istenen dönem sözleşme süresi içindeki 6. dönemdir. Sözleşmenin özel koşullarının 10. maddesinde; "Kira tutarı kira başlangıç tarihinden itibaren aynı dönemin geriye doğru on iki aylık DİE enflasyon rakamları olan ÜFE+TÜFE/2 oranında arttırılarak ikinci yılın kirası belirlenecektir. Diğer yıllarda aynı şekilde kira artışı uygulanacaktır." şeklinde ifade edilen artış şartı mevcuttur. Davada kira sözleşmesinin 10 yıl süreli oluşu ve kira parasının bu süre içerisinde ne oranda arttırılacağı kararlaştırıldığına göre; bu koşul göz önünde bulundurulmak ve her yıl kademeli olarak yapılacak artış suretiyle kira bedeli saptanarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.", Yargıtay 6. HD. 11.02.2015 T., 2014/13763 E., 2015/1173 K., ACAR, s. 447.

uygulanırken, yedinci ve sekizinci kira yıllarında yine TBK m. 344 f. 2 uygulama alanı bulur.

Kira bedelinde artış yapılacağına dair hiçbir anlaşma yoksa TBK m. 344 f. 2 hükmü uygulama alanı bulmaz ve ilk beş yıl boyunca kira bedelinde artış yapılmaz. Beşinci yılın sonunda altıncı kira yılı için TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi istenebilir. Altıncı, yedinci ve sekizinci kira yıllarında bu belirlenen kira bedeli geçerlidir.

6.4.3.2. Sözleşmenin beş yıldan sonra yenilenmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 3 hükmünde geçen “*beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri*” ifadesinden anlaşılması gereken kira sözleşmesinin beş yıl veya daha kısa süreli olmasıdır²⁷². Kira sözleşmesinin beş yıl veya daha kısa süreli olması durumunda TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira bedelinin belirlenebilmesini talep edebilmek için sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren beş yıl geçmesi gereklidir²⁷³. Buna göre kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren beşinci yılın sonunda, altıncı kira yılına ait kira bedelinin TBK m. 344 f. 3’e göre belirlenmesi istenebilir²⁷⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 3 hükmünün beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde uygulanması bakımından kira sözleşmesinin süresine göre farklı ihtimaller söz konusu olabilir. Bu ihtimalleri kira sözleşmesinde artışa ilişkin bir anlaşma olup olmamasına göre örneklerle açıklamakta fayda vardır.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin bir yıllık olması ihtimalinde; eğer kira sözleşmesinde artış oranı veya miktarı kararlaştırılmış ise kira bedeli dört kez TBK m. 344 f. 1’e göre tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı geçmemek şartıyla arttırılır, beşinci yılın sonunda altıncı yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenir. Eğer kira sözleşmesinde artış yapılacağı kararlaştırılmış ancak artış oranı veya miktarı belirlenmemiş ise ya da artışa ilişkin hiçbir hüküm yoksa bu kez kira bedeli dört kez yine tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim

²⁷² ÖZYAKIŞIR, s. 210; UYSAL, s. 78.

²⁷³ GÜMÜŞ, s. 72-73; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 639; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 141; GÖRMEZ, s. 90-91.

²⁷⁴ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 39; ÖKTEM ÇEVİK, s. 67; ÖZYAKIŞIR, s. 210; ÖNCÜ, s. 330.

oranı geçmemek şartıyla TBK m. 344 f. 2'ye göre arttırılır, beşinci yılın sonunda altıncı yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenir.

Kira sözleşmesinin bir yıldan uzun fakat beş yıldan kısa süreli olması, örneğin kira sözleşmesinin üç yıllık yapılmış olması, ihtimalinde; eğer kira sözleşmesinde artış oranı veya miktarı kararlaştırılmış ise beş yıl (3 yıl+2 yıl) boyunca TBK m. 344 f. 1 göre kira bedeli belirlenir. Tabi burada artış oranı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Beşinci yılın sonunda altıncı yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenir. Eğer kira sözleşmesinde artış yapılacağı kararlaştırılmış ancak artış oranı veya miktarı belirlenmemiş ise beş yıl (3 yıl+2 yıl) boyunca TBK m. 344 f. 2'ye göre artış oranı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla kira bedeli belirlenir. Beşinci yılın sonunda altıncı yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenir. Eğer kira sözleşmesinde artışa ilişkin hiçbir hüküm yoksa bu kez kira bedeli sözleşme süresi olan üç yıl boyunca sabit kalır, sözleşme süresinden sonraki iki yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 2'ye göre belirlenir. Beşinci yılın sonunda altıncı yıl kira bedeli de TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenir.

Kira sözleşmesinin beş yıllık bir süre için yapılmış olması ihtimalinde; eğer kira sözleşmesinde eğer kira sözleşmesinde artış oranı veya miktarı kararlaştırılmış ise beş yıl boyunca TBK m. 344 f. 1'e göre kira bedeli belirlenir. Beşinci yılın sonunda, kira sözleşmesinin TBK' nun 347. maddesi uyarınca ilk kez yenilediği dönem olan altıncı yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenir. Eğer kira sözleşmesinde artış yapılacağı kararlaştırılmış ancak artış oranı veya miktarı belirlenmemiş ise beş yıl boyunca TBK m. 344 f. 2'ye göre kira bedeli belirlenir. Beşinci yılın sonunda altıncı yıl kira bedeli TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenir. Eğer kira sözleşmesinde artışa ilişkin hiçbir hüküm yoksa bu kez kira bedeli sözleşme süresi olan beş yıl boyunca sabit kalır, beşinci yılın sonunda altıncı yıl kira bedeli de TBK m. 344 f. 3'e göre belirlenir.

6.4.3.3. Kira bedelinin belirlenmesinde esas alınacak ölçütler

a. Tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 1 ve f. 2 hükümlerinde belirtildiği üzere, kira bedelinin belirlenmesinde bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık

ortalamalara göre değişim oranı üst sınır kabul edilmiştir. Kira bedelinin belirlenmesinde TBK m. 344 f. 1 uyarınca taraflar arasındaki artış oranı uygulanacak ise bu oran bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Kira bedeli TBK m. 344 f. 2'ye göre hakim tarafından belirlenecekse de hakim, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı geçmemek koşuluyla artışa karar verir.

Kira bedelinin TBK m. 344 f. 3 uyarınca belirlenmesi talep edildiğinde tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, üst sınır olarak uygulanmaz ancak bu oranın hakim tarafından göz önünde tutulması gerekir²⁷⁵. Bu hükme göre kira bedeli belirlenirken tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde bir artışa karar verilmesi mümkündür²⁷⁶. TBK m. 344 f. 3 hükmü nazarında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üst sınır olarak kabul edilmemiş olması fakat göz önünde bulundurulması gereken bir unsur olarak belirtilmesi, özellikle beş yıl boyunca kira bedelinde artış yapılamamış veya sınırlı olarak yapılmış olması ihtimallerinde düşük kalan kira bedellerinin günün ekonomik şartlarına uygun hale getirilmesinde kendini gösterir²⁷⁷.

b. Kiralananın durumu

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 3 hükmüne göre kira bedeli belirlenirken kiralanan konut veya çatılı işyerinin durumu hakim tarafından dikkate alınır. Kiralananın durumu ile kast edilen esasen onun sahip olduğu nitelikler olmakla; kiralananın büyüklüğü, yaşı, oda sayısı, içinin yapılı olup olmaması ve kullanılan malzemelerin kalitesi, çok katlı bir binada bulunuyor ise kaçınca katta olduğu, cephesi vs. onun niteliğini belirleyen unsurlardır²⁷⁸.

Kiralananın bulunduğu çevresel konumun, kiralananın durumu kapsamında olup olmadığı doktrinde tartışılmıştır. Bir görüşe göre²⁷⁹, çevresel konum kiralananın durumu

²⁷⁵ AYDEMİR, s. 270; KAYNAR, s. 73; ÖZEN, s. 2054; ODABAŞI, s. 67.

²⁷⁶ KAYA, s. 188; ÖKTEM ÇEVİK, s. 69; İLKUTLU, s. 72.

²⁷⁷ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 148; GÖRMEZ, s. 98-99; ÖZTÜRK, Kira, s. 90.

²⁷⁸ ÖNCÜ, s. 334; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 535-536; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 249; KAYNAR, s. 73.

²⁷⁹ ÖZYAKIŞIR, s. 214; GÜMÜŞ, s. 73.

kapsamında kabul edilmişken; diğer görüşe göre²⁸⁰ ise, çevresel konum emsal kira bedelinin tespitinde etkindir. Kanaatimizce çevresel konum örneğin, kiralananın hastane, okul gibi yerlere, toplu ulaşım araçlarına yakınlığı, ticari potansiyeli olan bir mevkide bulunması kiralananın durumuna dahil olması gereken etkenlerdir.

Esasen kira bedelinin belirlenmesinde kiralananın durumuna nazaran emsal kira bedelleri daha öncelikli olup; kiralananın durumu, kiralananın emsal kiralardan ayrılıp ayrılmadığı noktasında önem arz eder²⁸¹. *Özyakışır'a göre*²⁸², emsal kira bedeli tespit edilmişken kiralananın durumu ayrıca dikkate alınmaz. Zira emsal kira bedeli kiralananın durumu dikkate alınarak, kiralanan ile benzer nitelikteki taşınmazlara göre belirlenir. Bu sebepten aynı kriterin tekrar göz önünde bulundurulması gerekmez.

c. Emsal kira bedelleri

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca kira bedelinin belirlenmesinde esas alınacak ölçütlerin en önemlisi emsal kira bedelleridir. Emsal kira bedelinin ne olduğu, nasıl tespit edileceği hususunda TBK'de bir düzenleme yapılmamış olup, bu konu Yargıtay uygulamaları ile şekillenmiştir. Yargıtay tarafından emsal kira bedeli, *"belli bir çevrede muntazaman ve devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde kiralayanlar ve kiracılar tarafından kabul edilmiş, istikrar kazanmış kira paralarının ulaştığı belli değer"* olarak ifade edilmiştir²⁸³.

Emsal kira bedelinin tespitinde, kiralanan ile aynı veya benzer bölgede bulunan, aynı veya benzer niteliklere sahip taşınmazların kira bedelinin belirlenmesinin istendiği döneme yakın tarihlerde yapılmış kira sözleşmelerinin esas alınması gerekir²⁸⁴. Nitekim Yargıtay'ın bir kararında²⁸⁵ *"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,*

²⁸⁰ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 147; GÖRMEZ, s. 98; ÖNCÜ, s. 334; ÖZTÜRK, Kira, s. 89.

²⁸¹ ÖNCÜ, s. 334; ÖZTÜRK, Kira, s. 89; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 536; GÖRMEZ, s. 89

²⁸² ÖZYAKIŞIR, s. 214.

²⁸³ Yargıtay HGK. 21.03.1990 T., 1990/3-13 E., 1990/193 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 28.10.2022.

²⁸⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 70; KAYA, s. 188; ÖZYAKIŞIR, s. 215; ÖNCÜ, s. 333; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 35.

²⁸⁵ Yargıtay 3. HD. 08.03.2010 T., 2010/875 E., 2010/3721 K.; Aynı yönde Yargıtay 6. HD. 11.09.2014 T., 2014/7941 E., 2014/9714 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 28.10.2022.

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, bilirkişilerce re'sen emsal araştırması yapılmalı, 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 boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.” şeklindeki görüşü ile emsal kira bedelinin tespitinde kiralananın konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süresi gibi unsurların dikkate alınması gerektiğine karar verilmiştir.

Emsal kira bedeli tespit edilirken taraflarının sadece olağan şartlar altında yapmış oldukları kira sözleşmeleri esas alınır²⁸⁶. Bir kimsenin herhangi bir nedenle zor duruma düşmesinden sebep her türlü fedakarlıkta bulunarak belli bir yerde oturmak ya da bir işyeri açmak için yaptığı kira sözleşmesi özel ve olağandışı şartlarda yapılmış kabul edilir²⁸⁷. Bu şekilde özel ve olağandışı şartlar altında yapılan kira sözleşmelerinin kira bedelleri emsal teşkil edemez²⁸⁸. Bu husus 18.11.1964 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında²⁸⁹ şöyle ifade edilmiştir: “Rayiç, olağan şartlar altında yapılmış akitler ile kabul edilegelen bir karşılık olduğundan olağanüstü ve özel şartlar altında yapılmış akitlere bakılarak rayiç belli edilemez. 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 fedakarlığı göze alan kimselerin yapmış oldukları akitler ve benzeri özel durumlarda yapılan akitler dahi özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlama

²⁸⁶ KAYNAR, s. 73, 82; GÖRMEZ, s. 97; GÜMÜŞ, s. 73; UYSAL, s. 99.

²⁸⁷ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 146; ÖZYAKIŞIR, s. 216; ÖNCÜ, s. 334.

²⁸⁸ GÖRMEZ, s. 97; ODABAŞI, s. 69; KAYNAR, s. 82; GÜMÜŞ, s. 73.

²⁸⁹ Yargıtay İBGK. 18.11.1964 T., 1964/2 E., 1964/4 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 28.10.2022.

için temel olamaz.”. Emsal kira bedelinin tespitinde, kira bedelinin belirlenmesi istenilen döneme yakın tarihte yapılmış birden fazla kira sözleşmesi esas alınır²⁹⁰.

Emsal kira bedeli bilirkişi marifetiyle tespit edilir. Bilirkişi bu tespiti yaparken gerek taraflarca sunulan gerekse de re’sen araştırılarak bulunduğu ve emsal teşkil edebilmesi için gereken kıstaslara uygun olan kira sözleşmelerini kiralananın durumu ile ayrı ayrı karşılaştırmak suretiyle inceleyerek, kiralananın boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira gelirini belirler²⁹¹.

d. Hakkaniyet

Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 3 hükmü gereğince kira bedelinin belirlenmesinde bir diğer ölçüt hakkaniyette uygunluktur. Bilirkişi emsal kira sözleşmelerini kiralananın durumu ile kıyaslayarak yaptığı inceleme neticesinde kiralananın kira getirisini hesaplar ancak kira bedeli hakkaniyete uygun bir şekilde hakim tarafından takdir edilir²⁹².

Uygulamada “*eski kiracı indirimi*” olarak adlandırılan bu husus, kiralananın boş olarak kiraya verilmesi durumunda getireceği kira getirisine eşit veya çok yakın bir miktarda tespit edilen kira bedelinin hakkaniyete göre %10-20 oranında indirilmesi şeklinde karşımıza çıkar²⁹³. Burada hakim gerekçesini açıkça belirtmek suretiyle günün ekonomik koşullarına uygun bir indirim yapılmalıdır²⁹⁴.

Hakkaniyete uygunluk kapsamında Yargıtay kararlarında²⁹⁵ belirtildiği üzere hakim dikkat edeceği bir husus da, belirlenen kira bedelinin, en son ödenen aylık kira bedeline

²⁹⁰ ÖZYAKIŞIR, s. 216, Yazara göre kiralanan ile benzer özelliklere sahip üç taşınmazın kira sözleşmeleri gerekli ve yeterli görülmelidir.; ÖNCÜ, s. 333; Yargıtay 3. HD. 15.07.2008 T., 2008/12036 E., 2008/13378 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 28.10.2022.

²⁹¹ ÖZTÜRK, Kira, s. 88; ÖZYAKIŞIR, S. 216-217; UYSAL, s. 100; ÖKTEM ÇEVİK, s. 71-72; Yargıtay 3. HD. 22.09.2021 T., 2021/5455 E., 2021/8864 K.; Yargıtay 3. HD. 07.06.2021 T., 2021/3200 E., 2021/6064 K.; Yargıtay 3. HD. 27.06.2019 T., 2017/8186 E., 2019/5859 K.; www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 30.10.2022.

²⁹² YAVUZ, Nihat, Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, B.9, Ankara 2021, s. 642.

²⁹³ GÖRMEZ, s. 100; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 148; ÖKTEM ÇEVİK, s. 72-73; KAYA, s. 188;

²⁹⁴ UYSAL, s. 101; ÖZYAKIŞIR, s. 217; GÖRMEZ, s. 100; ÖZTÜRK, Kira, s. 92; “*Yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre belirlenen kira bedelinden kiracının eski kiracı olduğu nazara alınarak TBK 51, 52 (BK 43,44) maddesi gereğince kiracı lehine %10-20 oranında bir hakkaniyet indirimi yapılması gerekirken %10 dan daha az bir indirim yapılarak kira bedeli belirlenmesi doğru değildir.*”, Yargıtay 3. HD. 14.02.2017 T., 2017/1487 E., 2017/1311 K.; Yargıtay 3. HD. 21.11.2018 T., 2017/8492 E., 2018/11882 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 30.10.2022.

²⁹⁵ “*Hükme esas alınan 5 yıllık kira sözleşme süresi bitiminden sonra başlayan yeni dönem için belirlenecek olan kira parası hak ve nesafet ilkelerine uygun bir şekilde takdir edilmelidir. Ancak belirlenen bu kira*

tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılarak elde edilecek kira bedelinden daha düşük olmamasıdır.

6.4.4. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması durumunda kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 344 f. 4 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde yenilenen dönemlerde kira bedelinin artışı, kanun koyucu tarafından beş yıl süre ile yasaklanmıştır²⁹⁶. Kanun koyucunun buradaki düşüncesi, yabancı paranın Türk Lirası karşısında genellikle değer kazanması sebebiyle kira bedelinin ayrıca arttırılmasının kiracının korunması ilkesiyle bağdaşmayacağıdır²⁹⁷.

Yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinde, sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren beş yıl boyunca artış yapılamaz²⁹⁸. Ancak hükümde belirtildiği üzere bu beş yıllık süre içerisinde aşırı ifa güçlüğü halini düzenleyen TBK m. 138 hükmü uyarınca kira bedelinin uyarlanması istenebilmesi mümkündür²⁹⁹. Başka bir ifade ile yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin beş yıl süre ile artış yasağının istisnası kiracının aşırı ifa güçlüğü sebebiyle uyarılma davası açabilmesidir.

Yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedeli, sözleşme yapılırken ilk kira yılı için sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince taraflarca serbestçe kararlaştırılabilir. İlk yıldan sonra kira bedeli sabit kalır; ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci yıla ait kira bedelleri ilk yıl kira bedeli ile aynı olur³⁰⁰. Burada taraflar sözleşme ile kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapmış olsalar dahi TBK m. 344'ün nispi emredici niteliği gereği bu anlaşma

bedeli en son alınan kira bedeline endeks oranında yapılacak artırım sonucu belirlenecek kira bedelinden daha az olmamalıdır.” Yargıtay 3. HD. 17.01.2019 T., 2018/4248 E., 2019/273 K.; Yargıtay 3. HD. 22.11.2018 T., 2017/4780 E., 2018/11917 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 30.10.2022.

²⁹⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 245; EREN, Borçlar Özel, s. 405; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 641; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 41.

²⁹⁷ ÖZYAKIŞIR, s. 218; UYSAL, s. 54-55; KAYA, s. 191; AYDEMİR, s. 274.

²⁹⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 604; KAYNAR, s. 77; PERVER, Zuhale, Yabancı Para Olarak Kararlaştırılan Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul Aydın Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 39; ÖZTÜRK, Kira, s. 93.

²⁹⁹ İNCEOĞLU/BAŞ, s. 539; ODABAŞI, s. 68; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 251-252; İLKUTLU, s. 74.

³⁰⁰ ÖZYAKIŞIR, s. 220; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 41; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 642; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 602.

hükmü geçersizdir³⁰¹. Başka bir ifade ile taraflar sözleşmede kira bedelinin artış oranı veya miktarını kararlaştırmış ise de beş yıl boyunca kira bedelini arttıramazlar. Kira bedeli sözleşmede kararlaştırılan artış hükmüne göre arttırılmış ve kiracı tarafından artış yapılmış kira bedeli ödenmiş ise de bu durum taraflar arasında zımni bir anlaşma olarak kabul edilemez³⁰². Bununla birlikte TBK m. 344'ün nispi emredici niteliğinin bir sonucu olarak kiracı lehine olacak şekilde taraflar arasında kira bedelinin indirilmesi hususunda anlaşma yapılabilmesi mümkündür³⁰³. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin bir yıl veya bir yıldan daha uzun bir süre için yapılmış olması da hükmün uygulanması bakımından bir önem sahip değildir³⁰⁴.

Kira sözleşmenin yapıldığı tarihten başlamak üzere beşinci yılın sonunda, altıncı kira yılı için kira bedeli, TBK m. 344 f. 3 hükmüne göre belirlenebilir³⁰⁵. Ancak burada TBK m. 344 f. 3'teki kira bedelinin belirlenmesinde esas alınacak ölçütlere yabancı paranın değerindeki değişiklikler de eklenmiştir³⁰⁶. Böylece hakim, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını, kiralananın durumunu, emsal kira bedellerini ve yabancı paranın değerindeki değişiklikleri göz önünde bulundurarak hakkaniyete uygun bir kira bedeli belirler.

Kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması durumunda TBK m. 344 f. 4 uyarınca beşinci yılın sonunda belirlenecek kira bedelinin hangi para birimi üzerinden belirleneceği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre³⁰⁷ kira bedeli Türk Lirası üzerinden belirlenmelidir. Bu görüşü savunanlara göre; TBK m. 344 f. 4'de f. 3'e atıf yapılması, kanun koyucunun kira bedelinin Türk Lirası üzerinden belirlenmesini tercih ettiğini göstermektedir. Diğer görüşe göre³⁰⁸ kira bedeli yabancı para üzerinden belirlenmelidir. Bu görüşün savunucuları da yabancı para biriminde emsal kira sözleşmeleri olmasa dahi,

³⁰¹ GÜMÜŞ, s. 76; GÖRMEZ, s. 102; ÖNCÜ, s. 335; ÖKTEM ÇEVİK, s. 63; KAYNAR, s. 77-78.

³⁰² İNCEOĞLU, Cilt II, s. 150; ÖZTÜRK, Kira, s. 93.

³⁰³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 642; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 245; UYSAL, s. 54.

³⁰⁴ GÖRMEZ, s. 102; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 537; ÖKTEM ÇEVİK, s. 63; ÖNCÜ, s. 336.

³⁰⁵ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 42; GÜMÜŞ, s. 76; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 252; İLKUTLU, s. 75.

³⁰⁶ ODABAŞI, s. 68; AYDEMİR, s. 274; UYSAL, s. 55; PERVER, s. 41.

³⁰⁷ ÖZYAKIŞIR, s. 222; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 152; ÖNCÜ, s. 338-39; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 252-253.

³⁰⁸ GÜMÜŞ, s. 76-77; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 42; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 605; GÖRMEZ, s. 104; ÖKTEM ÇEVİK, s. 64; ODABAŞI, s. 69.

emsal kira bedelinin Türk Lirası üzerinden tespit edilerek o günkü kur üzerinden yabancı paraya çevrilmesi gerektiğini ifade ederler.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtay'ın yerleşik uygulamasında ise yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin yeni dönem için belirlenmesinin istenmesi durumunda bu bedelin, taraflar açıkça kabul etmediği sürece Türk Lirası üzerinden belirleneceği ifade edilmiştir³⁰⁹.

Kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin TBK'deki düzenleme bu olmakla birlikte, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'da 13.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren 12.09.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı ile bir değişiklik yapılmıştır. Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı ile 32 Sayılı Karar'ın 4. maddesine "*Türkiye'de yerleşik kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz.*" hükmü eklenmiştir. Böylece kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı ile

³⁰⁹ "Taraflar arasında uyumsuzluk konusu olmayan kira sözleşmesi ve ek sözleşmede kira bedelinin Dolar olarak belirlendiği görülmektedir. Sözleşme 6570 sayılı Kanunun 11.maddesi uyarınca yenilene gelmiştir. Kira bedelinin tespitinin istendiği 20.11.2011 tarihinde başlayan dönem 6098 sayılı yeni Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki dönem olup tespiti istenen dönem yürürlükte bulunan Borçlar Kanunu madde 83. f.2.uyarınca borcun yabancı para ile ödenmesinin kararlaştırılması halinde, kira parasının sözleşmeye uygun olarak yabancı para ile ödenmesi gerektiğinde şüphe yoktur. Ancak, yeni dönem kira parasının hakimce artırılarak tespitinin istenmesi halinde; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında öngörüldüğü üzere kira süresi sona erdiğinden 6570 sayılı yasanın 11.maddesi uyarınca yenilenen dönemde kira sözleşmesinin diğer hükümlerinin yenilenmesine karşın, kira parasına ilişkin koşul yenilenmemekte ve kira parası belli olmayan bir sözleşme haline gelmektedir. Yeni dönem kira parasının tespiti anılan İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı gibi bir "sınırlama" dır. Yeni dönemde hakimin yaptığı sınırlama sonucunda belirlediği "ücret" unsuru ile kira sözleşmesinin yenilenmesi sağlanabilmektedir. O halde, yeni dönemde kira parasının tespitinin istenilmesi halinde sözleşmedeki kiranın yabancı para ile ödenmesine ilişkin hükmün yenilendiği kabul edilemez. Bu nedenle hakim anılan İ.B.K.'da öngörülen sınırlamayı yaparken, (davalı kiracının bu yönde açık bir kabulü bulunmadığı sürece) Borçlar Kanununun 83/1.hükmü uyarınca kira parasını Türk Lirası olarak takdir etmek ve sözleşmede yer alan boşluğu ona göre doldurmak durumundadır. Mahkemece, davacının dilekçesinde dolar karşılığı Türk Lirası olarak kiranın tespitinin istendiği dikkat alınıp, yukarıdaki ilkeler doğrultusunda hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, hatalı değerlendirmeye yazılı şekilde kira bedelinin Dolar olarak tespitine karar verilmesi doğru olmamıştır.", Yargıtay 6. HD. 19.03.2014 T., 2014/1809 E., 2014/3314 K.; Yargıtay 3. HD. 29.03.2010 T., 2010/7313 E., 2010/5246 K.; Yargıtay 3. HD. 25.11.2008 T., 2008/18533 E., 2008/20391 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 07.11.2022.

yasaklanmıştır³¹⁰. Ayrıca Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı ile 32 Sayılı Karar'a Geçici Madde 8 başlıklı *"Bu Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir."* hükmünü içeren madde eklenmiştir. Buna göre de yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedeli, 85 Sayılı Karar'ın yürürlüğe girdiği tarihten (13.09.2018 tarihinden) itibaren otuz gün içerisinde Türk Lirası olarak taraflarca yeniden belirlenir³¹¹.

Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı'nın yürürlüğe girmesinden sonra Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'a İlişkin 2008-32/34 Sayılı Tebliğ hükümleri yeniden düzenlenmiş ve 16.11.2018 tarihinde yürürlüğe giren 2018-32/52 Sayılı Tebliğ ile söz konusu değişikliğe ilişkin detaylar son halini almıştır. Yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin Türk Lirası olarak yeniden belirlenmesi hususunda ilgili tebliğ hükmü (2008-32/34 Sayılı Tebliğ m. 8) ile yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelini Türk Lirası cinsinden yeniden belirleme zorunluluğu bulunan tarafların bu hususta anlaşamaması durumunda kira bedelinin nasıl belirleneceğinin düzenlendiği görülmektedir. *Uysal*, örnek bir olay üzerinden kira bedelinin nasıl belirleneceğini şöyle açıklamıştır: *"01.06.2018-31.05.2019 arası 1000-USD bedel üzerinden kira sözleşmesi akdedildiği örnekte anlaşma sağlanmadığı takdirde, öncelikle yeni kira bedelinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu durumda, 13.10.2018 tarihinin belirleme tarihi olarak baz alındığı düşünüldüğünde 02.01.2018 tarihinde (TCMB Efektif satış kuru USD: 3,776-TL) 1000-USD karşılığı olan 3.777,60-TL aylık TÜFE oranında arttırılarak, belirleme tarihi olan 13.10.2018 tarihi (85 Sayılı Kararın yürürlüğe girdiği tarih olan 13.09.2018'e otuz gün eklenmek suretiyle) itibariyle yeni kira bedeli bulunur. Örnekte TÜFE'nin uygulanması suretiyle bulunan belirleme tarihindeki kira bedelinin 4.100-TL olduğu varsayıldığında, bu bedel ilk kira yılının sonuna kadar (31.05.2019 tarihine kadar) bu şekilde uygulanacaktır. Burada belirlenen bedelin, ilk kira yılının sonuna kadar geçerli olacağı ibaresinden, sözleşmedeki kira yılının anlatılmak istendiğine dikkat edilmesi*

³¹⁰ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 246; GÖRMEZ, s. 106; KELEŞ, s. 49; ÖZTÜRK, Kira, s. 96; KURŞAT, Zekeriya, *"1567 Sayılı Türk Parasını Kıymetini Koruma Kanunu Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar Bunun Uygulanması Hakkında Tebliğ Hakkında Değerlendirme"*, Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 390.

³¹¹ KURŞAT, s. 397; UYSAL, s. 58; GÖRMEZ, s. 106.

gerekmektedir. 31.05.2019-31.05.2020 arasındaki ikinci kira yılında ise (taraflar arasında anlaşma sağlanamazsa) 4.100-TL'ye 13.10.2018-31.05.2019 arası aylık TÜFE artış oranı uygulanarak (örneğin %10 olduğu düşünüldüğünde) kira bedeli bulunacak (4.510-TL) ve ikinci kira yılında bedel bu şekilde ödenecektir. Söz konusu Tebliğ belirlene tarihinden itibaren iki yıl geçerli olacağı için, bitiş tarihini 13.10.2020 olarak esas aldığımızda, 31.05.2020'den 13.10.2020'ye kadarki artık aylar için, 31.05.2020 tarihinden itibaren aylık TÜFE değişim oranları üzerinden arttırılarak belirlenecektir."³¹².

Tebliğ'de yer verilen ve belirtilmesi gereken bir diğer husus ise yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin Türk Lirası olarak belirlenmesinin iki yıllık süre ile sınırlandırılmış olmasıdır. Şöyle ki 85 Sayılı Kararın yürürlüğe girdiği 13.09.2018 tarihinden önce yapılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yabancı para cinsinden kararlaştırılan kira bedeli, iki yıllık süre için Türk Lirası olarak belirlenir³¹³. Tebliğ'de bu iki yıllık süreden sonraki yani 13.09.2020 tarihinden sonrasındaki sürece ilişkin olarak kira bedelinin yeniden yabancı para cinsinden belirlenip belirlenemeyeceği hususunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak konuya ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 13.10.2020 tarihinde bir duyuru³¹⁴ yayınlanmıştır. Bakanlık tarafından yayınlanan bu duyuruda, iki yıllık geçiş sürecinin sona ermesinden sonra da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesinin mümkün olmadığı ve tarafların Türk Lirası'na çevrilmiş kira bedelinin artışında anlaşamamaları durumunda TBK m. 344'te yer alan sınırlamaya tabi olacakları ifade edilmiştir.

6.5. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde TBK m. 344 Hükümünün Uygulanması

Türk Borçlar Kanunu m. 300 hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli ve belirsiz bir süre için yapılabilmesi mümkündür³¹⁵. Uygulamada genellikle belirli

³¹² UYSAL, s. 63-64.

³¹³ KURŞAT, s. 400; UYSAL, s. 63; ÖZTÜRK, Kira, s. 97.

³¹⁴ <https://www.hmb.gov.tr/duyuru/doviz-cinsinden-veya-dovize-endeksli-sozlesme-bedellerine-iliskin-duyuru-2>.

³¹⁵ EREN, Borçlar Özel, s. 309; ÖZYAKIŞIR, s. 78; GÜMÜŞ, s. 44; ARAL/AYRANCI, s. 264.

sürelî konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile karşılaştığı için kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için düzenlendiği düşünülebilir olsa da belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanamayacağına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır³¹⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 344 hükmünün belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulanıp uygulanmayacağı hususunda doktrinde görüş farklılıkları vardır. Bir görüşe göre³¹⁷, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilir. Bu görüşü savunanlar, kira bedelinin belirlenmesi hükümlerinin kira sözleşmesinin uzaması halinde uygulama alanı bulacağına ve kira sözleşmesinin uzamasının da belirli süreli kira sözleşmesi bakımından mümkün olduğuna işaret ederler. Diğer görüşe göre ise³¹⁸ hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulur.

Kanaatimizce TBK m. 344 belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de uygulanmalıdır. Zira hem kanunda bunu engelleyen bir hüküm yoktur hem de kira bedelinin günün ekonomik koşullarına göre daha düşük kalması ihtimali kiraya veren açısından hakkaniyete uygun düşmeyecektir.

6.6. 7409 Sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu'na Eklenen Geçici Madde 1

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 hükmünde, kira bedelinin artışı bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile sınırlıdır. Ancak son dönemde yaşanan ekonomik sorunlar hiperenflasyon yaratmış ve buna bağlı olarak da kira bedelleri fahiş oranlarda yükselmiştir. Bu kötü ekonomik tablo karşısında kanun koyucu, zayıf durumda olan kiracının yüksek enflasyon karşısında korunması gayesi ile 11.06.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7409 sayılı Kanun ile TBK'ye Geçici Madde 1 başlıklı bir madde eklemiştir. Madde hükmü şöyledir: *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir*

³¹⁶ GÖRMEZ, s. 88; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 26.

³¹⁷ GÜMÜŞ, s. 69; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 633; ÖZEN, s. 2060.

³¹⁸ GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 26; GÖRMEZ, s. 89; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 130; KAYA, s. 192.

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”.

Geçici Madde 1 ile kira bedelinin artışı %25 ile sınırlandırılmıştır. Her ne kadar düzenleme kiracıların enflasyona karşı korunması için yapılmış ise de kiraya verenler açısından hak ihlali oluşturduğu noktasında eleştirilmektedir³¹⁹. Gerçekten de kiracılar için önlem alınmasını gerektiren yüksek enflasyon kiraya verenler için de aynı olumsuz etkileri doğurabilir. Özellikle kira bedelinin geçim kaynağı olduğu kiraya verenler açısından, enflasyonun sürekli artış göstermesi ama bunun karşısında kira bedeline %25 üzerinde artış yapılamayacak olması mülkiyet hakkının özüne dokunur niteliktedir.

Yeni bir düzenleme olan TBK Geçici Madde 1’ in hangi kira sözleşmeleri bakımından, ne kadarlık bir süre için uygulanacağı ve kira sözleşmesinde taraflarca kira artışına ilişkin bir hükmün bulunup bulunmamasına göre kira bedelinin nasıl belirleneceğinin incelenmesi yerinde olacaktır.

6.6.1. Geçici Madde 1’ in Sadece Konut Kira Sözleşmeleri Bakımından Uygulanabilir Olması

Kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 hükmü tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulurken, Geçici Madde 1 sadece konut kira sözleşmeleri bakımından uygulanır. Çatılı işyeri kira sözleşmeleri Geçici Madde 1’in kapsamı dışında bırakılmıştır. Dolayısıyla çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kira bedelinin belirlenmesinde TBK m. 344 uygulanmaya devam eder.

Hükmün uygulanması yönünden konut kira sözleşmesinin süresinin bir önemi yoktur. Zira Geçici Madde 1’ deki “*Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*” ifadesi ile kira bedelinin artışına getirilen sınırlamanın bir yıldan daha uzun

³¹⁹ MAKARACI BAŞAK, Aslı/ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi”, www.lexpera.com, s. 2, Yayın Tarihi: 08.07.2022, Erişim Tarihi: 09.11.2022.

sürelî konut kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağı belirtilmiştir. Böylece konut kira sözleşmesi ister bir yıllık, ister üç yıllık ya da daha uzun bir süre için yapılmış olsun hükümde belirtilen tarihler arasında yenilenen kira dönemi için Geçici Madde 1 uygulanır.

Kanun koyucunun Geçici Madde 1'i sadece konut kira sözleşmeleri bakımından kabul etmesinin sebebi olarak, zayıf konumda olan kiracının barınma ihtiyacını daha öncelikli görme düşüncesi olduğu söylenilebilir³²⁰.

6.6.2. Geçici Madde 1' in Uygulanmasının Süre Bakımından Sınırlandırılması

Konut kira sözleşmeleri bakımından kira bedelinin artışı hususunda Geçici Madde 1 ile kabul edilen sınırlama, yine hükümde belirtilen sınırlı sürede uygulanabilir. Başka bir ifade ile kanun koyucu hükmün uygulanmasını süre bakımından da sınırlandırmıştır.

Geçici Madde 1 ile öngörülen sınırlama, hükmün yürürlüğe girdiği 11.06.2022 tarih ile 01.07.2023 (01.07.2023 tarihi de dahil olmak üzere) tarihleri arasında yenilenen konut kira sözleşmelerinde uygulanır. Burada önemli olan konut kira sözleşmesinin yenileneceği tarihin 11.06.2022-01.07.2023(bu tarih dahil) tarih aralığına denk gelmiş olmasıdır. Hükmün yürürlüğe girdiği 11.06.2022 tarihinden önce yapılmış konut kira sözleşmelerinin yenileme dönemi 11.06.2022-01.07.2023 tarih aralığına denk geleceği için yeni kira dönemi için kira bedelinin artışında hükümde öngörülen %25'lik sınırlama uygulanır. Bununla birlikte 11.06.2022 tarihinden sonra ancak 01.07.2022 tarihinden önce (01.07.2022 tarihi de dahil) kurulan konut kira sözleşmelerinin yenilenme dönemleri 11.06.2023-01.07.2023 tarih aralığına denk geleceği için bu sözleşmeler bakımından da yine söz konusu sınırlama uygulanır. Ancak 01.07.2022 tarihinden sonra kurulan kira sözleşmeleri bakımından aynı durum söz konusu değildir. Örneğin 02.07.2022 tarihinde yapılan kira sözleşmesinin yenileme dönemi belirtilen tarih aralığına denk gelmeyeceği için söz konusu sınırlama uygulanmaz. Bu sonuca Geçici Madde 1'in mevcut halinden yola çıkılarak ulaşıldığını, kanun koyucunun yeni bir düzenleme yapma ya da Geçici Madde 1'in uygulamasını uzatma ihtimalleri olduğunu belirtmemizde fayda vardır.

Hükmün yürürlüğe girdiği 11.06.2022 tarihinden önce yakın zamanda yenilenen konut kira sözleşmeleri bakımından sınırlamanın uygulanamaması kiracılar arasında eşitsizliğe

³²⁰ MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK, s. 2.

yol açtığı noktasında eleştirilmiştir³²¹. Özellikle 2022 yılı Haziran ayı içerisinde yenilenen konut kira sözleşmeleri için iki farklı artış oranı uygulanmıştır. 2022 yılı Haziran ayı tüketici fiyat endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %44,54³²² olup, 11.06.2022 tarihinden önce yenilenmiş konut kira sözleşmeleri için en fazla bu oranda artış uygulanarak kira bedeli belirlenmiştir. 11.06.2022 tarihinden sonra yenilenmiş konut kira sözleşmeleri için ise kira artış oranı en fazla %25 olarak uygulanmıştır. Kanaatimizce de kiracılar arasında eşitliğe aykırı bir durum ortaya çıkmıştır.

6.6.3. Geçici Madde 1 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar yenilenen kira dönemi için kira bedelinin artışına ilişkin artış oranı veya miktarı kararlaştırmış ise kira bedeli TBK m. 344 f. 1 hükmüne göre belirlenir. Buna göre kira bedeli en fazla bir önceki kira yılı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı kadar arttırılabilir.

Geçici Madde 1'e göre ise konut kira sözleşmelerinde yenilenen dönem kira bedeli bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'ini geçemez. Yenilenen kira dönemine ait kira bedeli, en fazla bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25 oranında arttırılmış miktarı olabilir. Ancak taraflar kira sözleşmesinde %25' in altında bir artış oranı, örneğin %15, kararlaştırmış ise tarafların belirledikleri oranda artış yapılır.

Bununla birlikte Geçici Madde 1'de "*Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir.*" ifadesine yer verilmiştir. Buna göre yenilenen kira dönemine ait kira bedeli belirlenirken bir önceki kira yılı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %25' in altına kalır ise bu oran, üzerinde olursa %25 artış oranı uygulanır. Ancak burada belirtilmesi gerek bir husus da şudur ki; tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının %25' in altında kaldığı bir ihtimalde taraflarca sözleşmede kararlaştırılan artış oranı, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının da altında kalıyor ise taraflarca sözleşmede kararlaştırılan artış oranı uygulanarak kira bedeli belirlenir.

³²¹ MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK, s. 2.

³²² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Haziran-2022-45795>.

Taraflar arasında kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma hükmü yoksa kira bedelinin belirlenmesinde TBK m. 344 f. 2 uygulama alanı bulur. TBK m. 344 f. 2 hükmü gereğince hakim kira bedelini belirlerken bir önceki kira yılı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artışa karar veremez. Geçici Madde 1’de *“Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”* ifadesi ile 344. maddesi 2. fıkrasına atıfta bulunulmuş ve hakimin kira bedelini belirlerken %25’in üzerinde artış yapamayacağı hüküm altına alınmıştır. Böylece hakim yeni dönem kira bedelini bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25’ini geçmemek koşuluyla, kiralananın durumunu göz önüne alarak hakkaniyete göre belirler. Burada da bir önceki kira yılı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %25’in altına kalır ise hakimin esas alacağı oran, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranıdır.

Son olarak TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren beşinci yılın sonunda, altıncı yıl kira bedelinin belirlenmesinde Geçici Madde 1 uygulanmaz.

7. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI

7.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde yenilenen kira dönemine ait kira bedelinin ne olacağı konusunda tarafların anlaşamaması durumunda, kira bedelinin belirlenmesi için açılması gereken dava kira bedelinin belirlenmesi, uygulamadaki bilinen ismi ile kira tespit davasıdır³²³. Kira bedelinin belirlenmesi davası TBK m. 345’de düzenlemiştir. Kira bedelinin belirlenmesi davası TBK’nin konut ve çatılı işyeri kiraları ayırımında düzenlendiği için davanın konusunu konut veya çatılı işyeri kira sözleşmeleri oluşturur³²⁴.

Sözleşmede tarafların yenilenen kira dönemine ait kira bedelinin artışı konusunda anlaşma yapmış olmaları durumunda TBK m. 344 f. 3 hükmü hariç olmak üzere kira bedelinin belirlenmesi davası açılmasına gerek yoktur³²⁵. Zira kira bedelinin hangi oran veya miktarda arttırılacağı belirlidir. Kiracı tarafından yapılması gereken, sözleşmede kararlaştırılan artış hükmüne göre ya da TBK m. 344 f. 1 uyarınca bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı tutarında kira bedelini arttırmaktır³²⁶. Kiracının kararlaştırılan artış oranı veya miktarına uygulamaksızın ödeme yapması temerrüde düşmesine sebep olur ve bu durumda kiraya verenin tespit davası açmaktansa tahliye talepli icra takibi yapması daha kolay bir yol olur³²⁷. Buna karşılık, taraflar sözleşmede kira bedelinin artışına ilişkin bir hükme yer vermemiş ise kira bedeli TBK m. 344 f. 2 hükmü gereğince hakim tarafından

³²³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 644; GÜMÜŞ, s. 77; İLKUTLU, s. 77; SAFAROV, s. 123. Kira bedeline ilişkin olan ve kira bedelinin belirlenmesi davasından ayrı olarak, uygulamada “uyarlama davası” diye bilinen bir dava çeşidi daha bulunmaktadır. Uyarlama davası, TBK m. 138 hükmündeki şartların varlığı halinde kiracı veya kiraya veren tarafından açılabilen ve kira bedelinin hakim tarafından değişen koşullara göre uyarlanması davasıdır. Uyarlama davası, sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir istisnası olmakla birlikte; TBK m. 138’deki tüm şartların tamamının aynı anda gerçekleşmesi durumuna açılabilir. Buna göre; sözleşme kurulurken var olan koşullar, sonradan olağanüstü ve öngörülemez şekilde ve ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşürecek derecede değişmiş ise, bu değişiklik borçludan kaynaklanmıyorsa, ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması istenebilir. Uyarlama davası uygulamada genellikle aşırı enflasyon durumunda edimler arasında aşırı oransızlık sebebiyle kiralayan lehine; kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği durumlarda devalüasyona bağlı olarak edimler arasında aşırı oransızlık ve aşırı ifa güçlüğü sebebiyle kiracı lehine gündeme gelmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. GÜMÜŞ, s. 81-82; ÖZYAKIŞIR, s. 231 vd.

³²⁴ GÖRMEZ, s. 109; KAYNAR, s. 47; YAVUZ, s. 636; UYSAL, s. 85.

³²⁵ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 153-154; ÖZYAKIŞIR, s. 228; GÖRMEZ, s. 107; ÖZTÜRK, Kira, s. 99.

³²⁶ ÖZYAKIŞIR, s. 228; GÖRMEZ, s. 107; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 153-154; ODABAŞI, s. 70.

³²⁷ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 158; ÖZYAKIŞIR, s. 228.

belirleneceği için kira bedelinin belirlenmesi davası açılması gereklidir³²⁸. Bundan başka, tarafların kira sözleşmesinde kira bedelinin artışı hususunda bir anlaşma yapıp yapmadıklarına bakılmaksızın TBK m. 344 f. 3 uyarınca kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten başlamak üzere beşinci yılın ve bundan sonraki her beş yılın sonunda uygulanacak kira bedeli için kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilir³²⁹.

7.2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Hukuki Niteliği

Kira bedelinin belirlenmesi davası, kira sözleşmesinin yenilenen bir yıllık döneminde uygulanacak kira bedelinin tespit edilmesine ilişkindir³³⁰. Kira bedelinin belirlenmesi davasının teknik anlamda bir tespit davası niteliğinde olduğu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı³³¹ ile kabul edilmiştir.

Tespit davası HMK m. 106 hükmü ile düzelenmiş bir dava çeşididir. Tespit davası ile mahkemeden bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun belirlenmesi talep edilir³³². Tespit davası açan kişinin de tespit talebinde bulunmakta hukuki bir yararının olması şarttır³³³.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının hukuki niteliği bakımından doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre³³⁴, kira bedelinin belirlenmesi davası bir tespit

³²⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 219; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 154; ODABAŞI, s. 70; ÖZTÜRK, Kira, s. 99.

³²⁹ ODABAŞI, s. 70; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 153-154; GÖRMEZ, s. 107; ÖZTÜRK, Kira, s. 99.

³³⁰ GÖRMEZ, s. 108; UYSAL, s. 85; ÖZYAKIŞIR, s. 203.

³³¹ “*Tesbit dâvası, eda dâvasının öncüsü durumundadır. Henüz şartları tamam olmadığı için açılmayan eda dâvası için ilerideki hukuki ilişikinin belli edilmesi bakımından kesin delil olarak kullanılmak üzere tesbit dâvası açılabilir. Tesbit dâvası, ileride açılacak ve fakat henüz şartları bulunmadığından açılmayan kira alacağı dâvasını hazırlamak amacını güder. Aylık kiranın miktarı belli edildiği takdirde, muaccel kira paralarının gerek mahkemede dâva yoluyla ve gerekse icrada takip konusu yapılmak suretiyle tahsili yoluna gidilmesi mümkün hale gelir.*”, YİBK. 07.07.1965 T., 1965/5 E., 1965/5 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.11.2022.

³³² ATALI, Murat/ERMENEK, İbrahim/ERDOĞAN, Ersin, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.2, Ankara 2019, s. 331; GÖRGÜN, L. Şanal, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.5, Ankara 2016, s. 272; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 205.

³³³ KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.24, Ankara 2013, s. 260; POSTACIOĞLU, İlhan E./ALTAY, Sümer, Medeni Usul Hukuku Dersleri, Vedat Kitapçılık, B.8, İstanbul 2020, s. 249; USTA, Merve, Medeni Usul Hukukunda Tespit Davalarında Hukuki Yarar, İstanbul Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2020, s. 69.

³³⁴ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 259.

davasıdır. Diğer görüşe göre³³⁵, kira bedelinin belirlenmesi davası gerçek anlamda bir tespit davası olmayıp, aynı zamanda eda davası niteliği de taşımaktadır. Doktrinde bir diğer görüşe³³⁶ göre ise, kira bedelinin belirlenmesi davası yenilik doğuran (inşai) dava³³⁷ niteliğindedir. Bu görüşü savunanlar kira bedelinin belirlenmesinde, bir hakkın veya hukuki ilişkinin var olup olmadığının tespitinden ziyade, taraflar arasında var olan kira ilişkisinin kira bedeli yönünden tamamlanmasının sağlandığını ve böylece dava sonunda verilen karar ile yeni bir durumun ortaya çıktığını belirtirler³³⁸. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında³³⁹ “... Öte yandan Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre kira bedelinin tespiti davalarında verilen kira tespiti kararları, diğer tespit davalarında olduğu gibi bir hukuki ilişkiyi tespit etmez. Amacı sadece kira sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan unsurunu belirli bir hale getirmekten ibarettir. Gerçekten de taraflar anlaşamamışlarsa, kiranın tespitinde hukuki sonuç ancak hakimin kararı ile doğar. Böylece kira tespit kararları eda davaları sonunda verilen mahkumiyet kararlarına değil, inşai davalar sonunda verilen kararlara yakın bir nitelik gösterirler...” ifadeleri ile kira bedelinin belirlenmesi davasının yenilik doğuran dava niteliğinde olduğu kabul edilmiştir.

Kira bedelinin belirlenmesi davası neticesinde mahkemece aylık kira bedeli belirlenir³⁴⁰. Belirlenen kira bedelinin davalı taraftan tahsil edilmesi yönünde bir hüküm kurulmaz³⁴¹. Mahkemece verilen karar tespit hükmü niteliğinde bir karar olup, ilamlı icraya konu

³³⁵ ARAL/AYRANCI, s. 300; AYDIN, Gülşah Sinem, “Türk Borçlar Kanunu’nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi”, BÜHFD, C.9, S.121-122, 2014, s. 175, (Değerlendirme).

³³⁶ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 208; PEKCANITEZ, Hakan, Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, B.15, İstanbul 2017, s. 973; USTA, s. 57; GÖRMEZ, s. 109; ÖZYAKIŞIR, s. 204; TOPUZ/TOPUZ, s. 86-87; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 154, dn. 493; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 644; GÜMÜŞ, s.71; DOĞAN, Murat, “Kira Tespiti”, Kira Hukuku Davaları (Editör Hayrunnisa Özdemir), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s. 566-567, (Kira Tespiti).

³³⁷ İnşai dava, HMK’ nun 108. maddesi “İnşai dava yoluyla, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir.” hükmü ile düzenlenmiştir.

³³⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. TOPUZ/TOPUZ, s. 86-87.

³³⁹ YHGK. 24.02.2016 T., 2014/348 E., 2016/173 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.11.2022.

³⁴⁰ GÖRMEZ, s. 117; KAYNAR, s. 95.

³⁴¹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 262; ÖZYAKIŞIR, s. 205.

edilemez³⁴². Ancak kiraya veren kira bedelinin belirlendiği bu karar ile kiracı aleyhine kira bedellerinin tahsili için ilamsız icra yoluna başvurulabilir³⁴³.

7.3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Tarafları

Kira bedelinin belirlenmesi davasının düzenlendiği TBK m. 345 hükmünden davanın kiraya veren tarafından açılacağı anlamı çıkmakta ise de özellikle TBK m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesi talebiyle davanın kiracı tarafından da açılması mümkündür³⁴⁴. Nitekim Yargıtay tarafından verilen kararda kira bedelinin belirlenmesi davasının taşınmazın maliki tarafından açabileceği gibi, taşınmazı kiralayan ya da kiracı tarafından da açabileceği kabul edilmiştir³⁴⁵.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının kiraya veren tarafından açılması durumunda davalı tarafta kiracı bulunurken; kiracının açtığı davada davalı taraf kiraya veren olur³⁴⁶.

Kiraya veren tarafın birden fazla kişiden oluştuğu sözleşme uyarınca kira bedelinin belirlenmesi istenildiği takdirde davanın tüm kiraya verenler tarafından birlikte açılması gereklidir³⁴⁷. Özellikle kiralanan taşınmaz elbirliği halinde mülkiyete konu ise tüm malikler arasında zorunluğu dava arkadaşlığı bulunur ve kira bedelinin belirlenmesi davasının tüm malikler tarafından açılması gerekir³⁴⁸. Kiralanan taşınmaz paylı mülkiyete konu bir taşınmaz ise paydaşlardan biri kendi payı oranında kira bedelinin belirlenmesi davasını açabilir³⁴⁹. Nitekim Yargıtay tarafından verilen kararda paydaş malikin kendi payı oranında kira bedelinin belirlenmesi gerektiğine hükmedilmiştir³⁵⁰.

³⁴² PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 207; ÖZYAKIŞIR, s. 205; PEKCANITEZ, Pekcanitez Usul Cilt II, s. 983.

³⁴³ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 263; KAYNAR, s. 99; GÖRMEZ, s. 122.

³⁴⁴ YAVUZ, s. 642; DOĞAN, Kira Tespiti, s. 569; AYDIN, Değerlendirme, s. 175; KAYNAR, s. 52.

³⁴⁵ Yargıtay 3. HD. 01.11.2012 T., 2012/17279 E., 2012/22404 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.11.2022.

³⁴⁶ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 160-161; GÖRMEZ, s. 111.

³⁴⁷ DOĞAN, Kira Tespiti, s. 570; GÖRMEZ, s. 111; ODABAŞI, s. 72; UYSAL, s. 87.

³⁴⁸ UYSAL, s. 87; ODABAŞI, s. 72-73; YAVUZ, s. 646; KAYNAR, s. 53.

³⁴⁹ YAVUZ, s. 646; KAYNAR, s. 53; ODABAŞI, s. 73; GÖRMEZ, s. 111.

³⁵⁰ "Öte yandan dosya arasında bulunan tapu kaydına göre taşınmazın 1/2 payının davacıya, 1/2 payının ise dava dışı S.. K.. isimli kişiye ait olduğu görülmüştür. Paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda paydaş tarafından paya ilişkin kira bedelinin tespitinin istenmesinde bir usulsüzlük bulunmamakla birlikte eldeki davada diğer paydaş olan S.. K.. tarafından açılan bir dava yoktur. Bu durumda davacının payına (1/2) düşen kira parasının tespitine karar verilmesi gerektiği halde taşınmazın tamamının kira parasının

Kiracı tarafın birden fazla kişiden oluşması halinde kira bedelinin belirlenmesi davası tüm kiracılara karşı açılmalıdır³⁵¹.

7.4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kira bedelinin belirlenmesi davası 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda düzenlenen görev ve yetki kurallarına tabidir. HMK m. 4 hükmünde Sulh Hukuk Mahkemelerinin görev alanına giren uyuşmazlıklar belirtilmiş olup; kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davaların Sulh Hukuk Mahkemesinde görüleceği hükmedilmiştir³⁵². Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi davasının açılacağı görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir³⁵³.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının hangi yer mahkemesinde görüleceği HMK'nin yetki kuralları dahilinde belirlenecektir. HMK m. 6 hükmünde genel bir yetki kuralına yer verilmiş ve genel yetkili mahkemenin, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi olduğu belirtilmiştir³⁵⁴. Genel yetki kuralı bu olmakla birlikte HMK m. 10'da özel bir yetki kuralına yer verilmiş ve sözleşmeden doğan davaların, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabileceği hüküm altına alınmıştır³⁵⁵. Kira bedelinin belirlenmesi davası, kira sözleşmesinden doğan bir uyuşmazlık olduğundan HMK m. 10 uyarınca sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir³⁵⁶. TBK m. 89 hükmü gereğince kira sözleşmesinin ifa edileceği yer, kira bedelinin para borcu olmasından kaynaklı olarak kiraya verenin

tespitine karar verilmesi de doğru değildir.”, Yargıtay 6. HD. 02.10.2014 T., 2014/721 E., 2014/10873 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 11.11.2022.

³⁵¹ YAVUZ, s. 643; DOĞAN, Kira Tespiti, s. 575; ODABAŞI, s. 71.

³⁵² AKKAN, Mine, Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, B.15, İstanbul 2017, s. 137, (Pekcanitez Usul Cilt I); TANRIVER, Süha, Medeni Usul Hukuku Cilt I, Yetkin Yayınları, B.2, Ankara 2018, s. 143, (Cilt I); PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 63.

³⁵³ DOĞAN, Kira Tespiti, s. 576; ODABAŞI, s. 74; GÖRMEZ, s. 123; ÖZER, s. 1029.

³⁵⁴ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 170; GÖRGÜN, s. 156; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 130.

³⁵⁵ TANRIVER, Cilt I, s. 237; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 129; AKKAN, Pekcanitez Usul Cilt I, s. 280.

³⁵⁶ ÖZER, s. 1030; GÖRMEZ, s. 123; DOĞAN, Kira Tespiti, s. 575-576; YAVUZ, s. 669; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 137.

yerleşim yeridir³⁵⁷. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi davasının kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesinde açılması mümkündür.

7.5. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı ve Kararın Etkisi

Kira bedelinin belirlenmesi davasının ne zaman açılabileceği ve yargılama neticesinde belirlenen kira bedelinin hangi kira dönemi için bağlayıcı olacağı TBK m. 345'te düzenlenmiştir. Hükümde kira bedelinin belirlenmesi davasının her zaman açılabileceği düzenlenerek, kısıtlayıcı bir süre öngörülmediği görülmektedir³⁵⁸. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesini isteyen taraf kira ilişkisi devam ettiği müddetçe her zaman bu davayı açabilir. Her ne kadar davanın açılma süresine ilişkin bir sınırlama getirilmemiş ise de kira bedelinin belirlenmesinin istendiği kira döneminin başlangıcından çok önce bu davanın açılması uygun olmaz³⁵⁹. Zira o dönem için emsal kira bedellerini tespit etmek, kiralananın durumunu ve tüketici fiyat endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını bilmek mümkün değildir³⁶⁰.

Türk Borçlar Kanunu m. 345'te öngörülen zamansal düzenlemeler yargılama sonucunda belirlenen kira bedelinin hangi andan itibaren geçerli olup tarafları bağlayacağı ile ilgilidir³⁶¹. Bu husus da maddenin ikinci ve üçüncü fıkralarında, kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir hükmün bulunup bulunmaması durumlarına göre düzenlenmiştir.

7.5.1. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Yoksa

Taraflar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde yenilenen kira dönemleri için kira bedelinin artışına ilişkin bir hükme yer vermemiş olabilirler. Böyle bir durumda kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma zamanı ve buna bağlı olarak mahkemece belirlenen bedelin hangi kira dönemi için uygulanacağı hususu TBK m. 345 f. 2'de

³⁵⁷ ÖZER, s. 1030; DOĞAN, Kira Tespiti, s. 575-576; KAYNAR, s. 51; GÖRMEZ, s. 123; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 71

³⁵⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 644; ÖZYAKIŞIR, s. 222; EREN, Borçlar Özel, s. 405; KAYNAR, s. 54.

³⁵⁹ ÖNCÜ, s. 341; GÖRMEZ, s. 113; SAFAROV, s. 123-124; ÖZTÜRK, Kira, s. 103.

³⁶⁰ GÖRMEZ, s. 113; ÖZTÜRK, Kira, s. 103; GÖRMEZ, s. 113; SAFAROV, s. 124.

³⁶¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 644; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 155; KAYNAR, s. 54; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 247.

belirtilmiştir. Hükümde davanın açılabilceği süre bakımından iki farklı hale yer verilmiştir.

İlk hal, davanın kira bedelinin belirlenmesinin istendiği kira yılının başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılmasıdır³⁶². Kira bedelinin belirlenmesi davası, kira bedelinin belirlenmesinin istendiği kira yılının başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı takdirde mahkemece yargılama sonunda belirlenen kira bedeli, belirleme istenilen yeni kira yılının başından itibaren geçerli ve bağlayıcı olur³⁶³. Başka bir ifade ile mahkemece belirlenen kira bedeli geriye etkili olarak uygulanır. Burada belirtilen otuz günlük süre esasen, kiracının TBK m. 347 f. 1'de düzenlenen belirli süreli kira sözleşmesinin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilmesi için bir düşünme süresi olarak kabul edilmiştir³⁶⁴.

Kira bedelinin belirlenmesi davası, belirlemenin istendiği kira yılının başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılmadığı, başka bir ifade ile kira sözleşmesinin yenilenmesine otuz günden az bir süre kala açıldığı takdirde mahkemece belirlenen kira bedeli belirleme istenilen kira yılı için değil, bir sonraki kira yılı için geçerli olur³⁶⁵. Böyle bir durumda mahkemece belirlenen kira bedeli ileriye etkili olarak uygulanır.

İkinci hal, davanın kiraya veren tarafından kira bedelinin belirlenmesini istediği yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önceki bir tarihte kiracıya kira bedelinin arttırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunmuş olması şartıyla, belirleme istenilen kira yılı içerisinde açılmış olmasıdır³⁶⁶. Kiraya veren, kira bedelinin belirlenmesini istediği yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önceki bir tarihte kiracıya kira bedelinin arttırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunur ve davayı da belirleme istediği bu kira yılı içerisinde o yılın sonuna kadar açarsa mahkemece belirlenen kira bedeli,

³⁶² ÖZYAKIŞIR, s. 224; ÖZER, s. 1028; ODABAŞI, s. 77; EREN, Borçlar Özel, s. 406.

³⁶³ ARAL/AYRANCI, s. 300; GÖRMEZ, s. 115-116; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 254-255; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 539-540.

³⁶⁴ ÖZYAKIŞIR, s. 224, dn. 831; ÖZER, s. 1028-1029; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 248.

³⁶⁵ GÜMÜŞ, s. 80; ÖZTÜRK, Kira, s. 107; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 156; GÖRMEZ, s. 116; KAYNAR, s. 56.

³⁶⁶ AYDIN, Değerlendirme, s. 178-179; ÖZER, s. 1028; ÖZYAKIŞIR, s. 224; ODABAŞI, s. 77.

belirleme istenilen yeni kira yılının başından itibaren geçerli ve bağlayıcıdır³⁶⁷. Aksi durumda mahkemece belirlenen kira bedeli belirleme istenilen kira yılı için değil, bir sonraki kira yılı için geçerli olur³⁶⁸. Burada kiracıya yapılacak yazılı bildirim yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önceki bir tarihte kiracıya tebliğ edilmiş olması gereklidir³⁶⁹.

7.5.2. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Artışına İlişkin Hüküm Varsa

Taraflarca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir hüküm öngörülmüş olabilir. Kira sözleşmesinde kira bedelinde artış yapılacağı kararlaştırılmış ise kira bedelinin belirlenmesi davasının açılacağı süre ve mahkemece belirlenen kira bedelinin hangi kira dönemi için uygulanacağı hususu TBK m. 345 f. 3'te düzenlenmiştir. Buna göre kira sözleşmesinde yenilenen kira dönemleri için kira bedelinde artış yapılacağına dair anlaşma hükmü varsa kira bedelinin belirlenmesi davası, kira bedelinin belirlenmesinin istendiği kira yılı içerisinde bu yılın sonuna kadar açılabilir ve mahkemece yargılama sonunda belirlenen kira bedeli bu yeni kira yılının başından itibaren geçerli ve bağlayıcı olur³⁷⁰.

Kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşmanın varlığı durumunda kiracı kira bedelinin arttırılacağını bildiğinden TBK m. 347 f. 1 hükmündeki sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilmesi için TBK m. 345 f. 2'de kabul edildiği gibi bir düşünme süresine ihtiyaç bulunmamaktadır³⁷¹. Bu sebeple de kira sözleşmesinde kira bedelinin artışının kararlaştırılmış olması halinde kira bedelinin davasının açılması için yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önceki bir tarihte davanın açılması ya da kiracıya kira bedelinin arttırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulması şartları aranmaz³⁷². Mahkemece belirlenen kira bedelinin, belirleme istenilen yeni kira yılı için

³⁶⁷ UYSAL, s. 92-93; ÖNCÜ, s. 341-342; İLKUTLU, s. 78; SAFAROV, s. 125.

³⁶⁸ GÜMÜŞ, s. 80; AYDIN, Değerlendirme, s. 179; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 156; GÖRMEZ, s. 116; KAYNAR, s. 56.

³⁶⁹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 247; GÜMÜŞ, s. 79; ÖZYAKIŞIR, s. 225; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 156; UYSAL, s. 93.

³⁷⁰ EREN, Borçlar Özel, s. 405-406; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.645-646; GÜMÜŞ, s. 80; ÖNCÜ, s. 342; ODABAŞI, s. 76; AYDIN, Değerlendirme, s. 186.

³⁷¹ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 157-158; GÖRMEZ, s. 117; KAYNAR, s. 61; ÖZER, s. 1029.

³⁷² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 645-646; İLKUTLU, s. 80; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 541; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 255.

uygulanmasının tek şartı davanın belirleme istenilen kira yılı sonuna kadar açılmış olmasıdır³⁷³.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin arttırılacağı kararlaştırılmış olmasına rağmen kiracı tarafından artış yapılmadan önceki kira bedeli ödenmeye devam edilirse ya da kararlaştırıldan daha az bir oran veya miktarda artış yapılırsa ve de kiraya verenin bu ödemeleri ihtirazi kayıt koymaksızın kabul ederse kira bedelinin belirlenmesi davası açıp açamayacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre³⁷⁴, kira bedeli taraflar arasındaki artış şartına aykırı bir şekilde ödenmiş ve kiraya veren ihtirazi kayıt koymaksızın bu ödemeyi elden teslim almış ise taraflar arasında zımni bir anlaşma yapıldığı kabul edilir ve artık kira bedelinin belirlenmesi davası açılmaz. Ancak ödeme banka aracılığıyla yapılmışsa kiraya verenin ihtirazi kayıt koymasın imkan dahilinde olmadığı için kiraya verenin kira bedelinin belirlenmesi davası açabilmesi mümkündür. Diğer görüşe göre ise³⁷⁵, kira bedeli artışa aykırı olarak ödenmiş ve kiraya veren ihtirazi kayıtsız bunu kabul etmişse de bu zımni bir anlaşma olarak yorumlanamaz ve kiraya verenin kira bedelinin belirlenmesi davası açma hakkı vardır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen kararlara göre de kira bedelinin artış şartına aykırı ödenmesi ve bunun kiraya veren tarafından ihtirazi kayıt koyulmaksızın kabul edilmesi kiraya verenin kira bedelinin belirlenmesi davası açma hakkını yitirdiği anlamına gelmez³⁷⁶.

Kanaatimizce kira sözleşmesinde tarafların kira bedelinin artışı konusunda anlaşmaları halinde kira bedelinin belirlenmesi davası açabilecekleri durum, TBK m. 344 f. 3 hükmünde düzenlendiği üzere sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren beş yıldan sonra yenilenmesi durumudur. Zira beş yıl boyunca kira bedeli TBK m. 344 f. 1 uyarınca arttırılacaktır. Kiraya verenin beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmesi için kira bedelinin belirlenmesi davası açabilmesinde sözleşmede artış kaydının olup olmasının da bir önemi yoktur. Başka bir ifade ile kira sözleşmesinde artış kaydı bulunuyor ise de

³⁷³ ÖZYAKIŞIR, s. 225; ÖZER, s. 1029; AYDIN, Değerlendirme, s. 186; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 608.

³⁷⁴ GÜMÜŞ, s. 81.

³⁷⁵ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 159; ÖZYAKIŞIR, s. 227; Ancak İNCEOĞLU, kiracının sözleşmede kararlaştırılan kira artış oranından daha düşük bir oranda artış yaparak yeni dönem kira bedelini ödemiş ve kiraya verenin de bu ödemeleri ihtirazi kayıt koymaksızın veya dava açmaksızın uzunca bir süre kabul etmiş olmasını tarafların kira bedeli hususunda zımnen anlaştığı şeklinde yorumlamıştır. İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; İNCEOĞLU/BAŞ, s. 542, dn. 61.

³⁷⁶ Yargıtay HGK. 08.12.2004 T., 2004/3-718 E., 2004/644 K.; Yargıtay HGK. 09.02.2005 T., 2004/23 E., 2005/48 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 18.11.2022.

kiraya veren beşinci yıldan sonra her durumda kira bedelinin belirlenmesini isteyebilir. Hal böyle iken TBK m. 344 f. 3 ve m. 345 f. 3 hükümleri ışığında sözleşmedeki artış hükmüne aykırı olarak ödenen bedelin ihtirazı kayıt sürmeden kiraya veren tarafından gerek elden gerekse de banka aracılığıyla kabul edilmesi, kira bedelinin belirlenmesi davası açma hakkını etkileyen bir husus olmamalıdır.

7.5.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri Bakımından Davanın Açılma Zamanı

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 hükmünün belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilmesi aksine bir düzenleme olmadığı için mümkün olmakla birlikte kira bedelinin belirlenmesi davasının açılma zamanı, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından önemli bir sorun teşkil eder³⁷⁷. Zira TBK m. 345 belirli süreli kira sözleşmeleri esas alınarak düzenlenmiş olup belirsiz kira sözleşmeleri için bir düzenleme öngörülmemiştir³⁷⁸.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının düzenlendiği TBK m. 345 hükmünde, kira bedelinin belirlenmesinin istendiği kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önceki bir tarihte ya dava açılması ya da kiracıya bildirimde bulunulması halinde mahkemece belirlenen bedelin yeni dönemin başından itibaren geçerli olacağı belirtilmiştir. Buradaki otuz günlük süre de kiracının belirli süreli kira sözleşmesini TBK m. 347 hükmü uyarınca on beş gün önceden bildirilme bulunarak feshetme hakkı gözetilerek koyulmuştur. Belirsiz süreli kira sözleşmesi bakımından kiracı fesih hakkını, TBK m. 329'da düzenlendiği üzere altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak kullanabilir³⁷⁹. Buna göre yeni kira döneminin başlamasından en geç otuz gün önce dava açılan ya da bildirim gönderilen kiracı, sözleşmeyi en erken altı aylık dönem sonunda feshedileceği için bu altı aya ilişkin kira bedelini mahkemece belirlenen tutar üzerinden ödemek zorunda kalması söz konusudur³⁸⁰. Böyle bir durum ise kiracının

³⁷⁷ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 159; GÖRMEZ, s. 113; DOĞAN, Kira Tespiti, s. 589.

³⁷⁸ ODABAŞI, s. 75; ÖZTÜRK, Kira, s. 104; UYSAL, s. 93.

³⁷⁹ ÖZYAKIŞIR, s. 81; DOĞAN, Kira Tespiti, s. 590.

³⁸⁰ AYDIN, Değerlendirme, s. 192; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 160; ÖZTÜRK, Kira, s. 104.

korunması ilkesi ile bağdaşmadığından dolayı belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından bir düzenlemeye ihtiyaç olduğu şüphesizdir³⁸¹.

³⁸¹ GÖRMEZ, s. 114; UYSAL, s. 94; ODABAŞI, s. 75.

8. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNİN ARABULUCULUK YOLUYLA ÇÖZÜMÜ

8.1. Arabuluculuk Kavramı

Arabuluculuk, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 22.06.2012 tarihinde yayımlanarak 22.06.2013 tarihinde yürürlüğe girmesi ile Türk Hukukuna dahil olmuş bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.

Arabuluculuk HUAK m. 2 hükmünde “*Sistemik teknikler 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 yöntemi*” şeklinde tanımlanmıştır. Kanundaki tanımdan da yola çıkarak arabuluculuk şu şekilde tanımlanabilir: Hukuki bir uyuşmazlık yaşayan tarafların, aralarındaki uyuşmazlığın çözümü amacıyla tarafsız ve bağımsız bir arabulucu tarafından bir araya getirilerek birbirleri ile konuşmaları, müzakerede bulunmaları, birbirlerini anlamaları ve bu suretle kendi menfaatlerine uygun en iyi çözümü yine kendilerinin bulmaları amacına hizmet eden dostane bir çözüm yöntemidir³⁸².

Bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak arabuluculukta amaçlanan esasen uyuşmazlık içine düşen tarafların iletişim kurarak kendi menfaatleri doğrultusunda aralarındaki uyuşmazlığı yine kendilerinin çözmesini sağlamaktır. Uyuşmazlık içinde olan tarafların kendilerinden bir araya gelmeleri ve doğrudan görüşerek uyuşmazlığı çözmeleri çoğu zaman zordur³⁸³. Bu sebepten arabuluculuk sürecinde tarafları bir araya getiren, onlar arasında etkili ve sağlıklı bir iletişim sürecinin başlamasına aracılık eden, arabulucular

³⁸² TANRIVER, Süha, Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 39, (Arabuluculuk); EKMEKÇİ, Ömer/ÖZEKES, Muhammet/ATALI, Murat/SEVEN, Vural, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, On İki Levha Yayıncılık, B.2, İstanbul 2019, s. 17; ÖZEKES, Muhammet, Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt III, On İki Levha Yayıncılık, B.15, İstanbul 2017, s. 2813, (Pekcanitez Usul Cilt III); POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1023; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 768; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 772; BADUR, Emel, “Arabulucu Sözleşmesi”, Terazi Hukuk Dergisi, C.15, S.162, 2020, s. 248; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını, 2021, s. 28, (Arabulucu Sözleşmesi).

³⁸³ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 604; DÜR, Orhan, Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, Adalet Yayınevi, B.2, Ankara 2018, s. 12.

siciline kayıtlı ve uzmanlık eğitimini almış, tarafsız ve bağımsız bir arabulucu katılım sağlar³⁸⁴. Bu süreçte arabulucu, uygun bir ortamda tarafları bir araya getirir, onlar arasında iletişim sürecini başlatır ve süreç boyunca iletişimin kopmaması ve canlı kalmasına katkı sağlayarak tarafların kendi çözümlerini üretmelerine yardımcı olur ve tarafların bir çözüm bulamadıkları noktada da onlara çözüm önerisi sunabilir³⁸⁵.

Arabuluculuk bir yargılama faaliyeti olmadığı için hak temelli değil, menfaat temelli bir süreçtir³⁸⁶. Yargılamada karar veren bir hakim veya hakem vardır ve uyuşmazlığın çözümünde bir haklılık arayışı içine girilerek, hangi tarafın haklı olduğuna bakılarak karar verilir³⁸⁷. Ancak arabuluculuk yolu ile uyuşmazlığın çözümünde tarafların menfaatleri ön plandadır ve taraflar geleceğe yönelik olarak kendi menfaatlerine en uygun çözümü bulmaya uğraşırlar³⁸⁸. Dolayısıyla sürece katılım sağlayan arabulucu da hakim veya hakem gibi bir karar mercii değildir.

Hukuki bir uyuşmazlığın arabuluculuk yolu ile çözümü, yargılama faaliyeti ile ulaşılmaya çalışılan çözüme göre daha hızlı ve ekonomiktir³⁸⁹. Bir davanın ilk derece mahkemesindeki yargılama süresinin, olası istinaf ve temyizde geçen süreler dikkate alındığında yıllarca sürmesi karşısında, uyuşmazlığın arabuluculuk yolu ile çözüme kavuşturulması gün ya da hafta ile ifade edilebilecek nitelikte kısa sürede mümkündür³⁹⁰. Böylece taraflar çözüme ulaşma noktasında zamanlarından oldukça tasarruf ederler. Bu sayede uyuşmazlık ve uyuşmazlığın taraflar üzerinde yarattığı olumsuz psikolojik etki de büyümemiş olur. Bir davanın açılması için yapılacak masraflar (yargı giderleri ve avukatlık ücretleri) ve yargılama sırasında ayrıca yapılması gereken masraflar yüksek

³⁸⁴ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 768; GÖRGÜN, s. 723-724.

³⁸⁵ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 774; TANRIVER, Süha, Medeni Usul Hukuku Cilt II, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 250-251, (Cilt II); ULUKAPI, Ömer, Medeni Usul Hukuku, Mimoza Yayınları, B.2, Konya 2014, s. 543.

³⁸⁶ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 29; İLHAN, Onur, Arabuluculuk Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 54; CANBAY, Esra, Arabuluculuk ve Arabuluculuğun Temel İlkeleri, Yeditepe Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022, s. 46.

³⁸⁷ ÖZEKES, Pekcanitez Usul Cilt III, s. 2815; DÜR, s. 26.

³⁸⁸ CANBAY, s. 46; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 29.

³⁸⁹ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 606; DÜR, s. 19-23; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 34.

³⁹⁰ POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1023; İLHAN, s. 59-60.

maliyet gerektirirken arabuluculuk yolu ile daha az masraf yaparak çözüme ulaşmak mümkündür³⁹¹. Sonuç olarak taraflar en hızlı çözüme en az masraf ile kavuşurlar.

8.2. Arabuluculuğun Temel İlkeleri

8.2.1. İradilik (Gönüllülük)

Arabuluculuk esasen ihtiyari bir çözüm yoludur³⁹². Bazı uyuşmazlıklar bakımından dava şartı olarak zorunlu arabuluculuk uygulaması getirilmeden önce de HUAK ile kabul edildiği üzere arabuluculuk süreci ihtiyaridir. Arabuluculuğun en temel ilkesi iradi olması yani gönüllük esasına dayanmasıdır.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 3 hükmünde açıkça düzenlendiği üzere taraflar uyuşmazlığın çözümü için arabuluculuk yoluna başvurmak, başlayan arabuluculuk sürecini devam ettirmek ya da süreçten vazgeçmek ve süreç sonunda anlaşma veya anlaşmama kararı vermek de tamamen serbesttirler³⁹³. Başka bir anlatımla arabuluculuk tarafların iradesine bağlı olan ve bu iradeler doğrultusunda şekillenen bir süreçtir.

Taraflar, yaşadıkları hukuki uyuşmazlığa hızlı ve kolay bir çözüm arayışı ile gönüllü olarak arabuluculuk yoluna başvurabilirler. Ancak tarafların arabuluculuk sürecini başlatmış olmaları süreç sonunda mutlak suretle anlaşmak zorunda oldukları anlamına gelmez. İradilik ilkesi arabuluculuk sürecinin her aşamasında kendini gösterir. Taraflar dilerse uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözmekten vazgeçebilirler ya da süreci bir sonuç alıncaya kadar devam ettirebilirler. Süreç sonunda da bir anlaşma sağlama ya da anlaşmama hususunda yine tam bir serbestiye sahiptirler.

İradilik ilkesinin bir yansıması olarak arabuluculuk sürecinde egemenlik tamamen uyuşmazlığın tarafları elindedir³⁹⁴. Arabuluculuk sürecine işlerlik kazandıran taraflar sürece katılım sağlayacak arabulucuyu seçmekte, emredici hukuk kurallarına aykırı

³⁹¹ ÖZEKES, Pekcanitez Usul Cilt III, s. 2815; CANBAY, s. 44-45.

³⁹² ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 768; ÖZEKES, Pekcanitez Usul Cilt III, s. 2818.

³⁹³ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 773; GÖRGÜN, s. 721-722; TANRIVER, Cilt II, s. 256-257.

³⁹⁴ CANBAY, s. 91; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1024; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 55-56.

olmayacak şekilde arabuluculuk usulünü belirlemede ve süreç sonunda vardıkları anlaşmanın içeriğini kararlaştırmada serbesttirler³⁹⁵.

Taraflar arabuluculuk yoluna başvurma hususunda serbest ise de bazı uyuşmazlıklar bakımından arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı olarak kabul edilmiştir. İş Mahkemeleri Kanunu m. 3, Türk Ticaret Kanunu m. 5/A ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 73/A ile kabul edilen uyuşmazlıklar için dava açılmadan evvel zorunlu arabuluculuk süreci getirilmiş ve bu uyuşmazlıklar bakımından arabulucuya başvurmak dava şartı sayılmıştır³⁹⁶. Bahsi geçen kanun hükümlerinde sayılan uyuşmazlıklar için zorunluluk sadece arabulucuya başvuru hususundadır. Zorunlu olarak arabulucuya başvuran taraflar süreci devam ettirmek veya anlaşma sağlayıp sağlamamakta yine tam bir serbestiye sahiptirler³⁹⁷.

8.2.2. Eşitlik

Eşitlik ilkesi Anayasa ile güvence altına alınmış, hukukun en temel ilkelerinden biridir. Eşitlik ilkesi, nasıl ki yargılamada adil yargılanma ve hukuki dinlenilme hakkının bir gereği olarak uyulması zorunlu bir ilke ise arabuluculuk çözüm yolunda da gözetilmesi zorunlu olan bir ilkedir³⁹⁸.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 3 ve HUAKY m. 5 hükümlerinde düzenlendiği üzere taraflar arabuluculuk süreci boyunca eşit haklara sahiptir ve taraflardan biri bu sürecin dışında bırakılamayacağı gibi söz hakkı da diğerine göre kısıtlanamaz³⁹⁹. Taraflardan birinin dışlandığı, kendisini ilgilendiren uyuşmazlıkla ilgili yapacağı açıklamaların engellendiği ya da kısıtlandığı bir arabuluculuk sürecinden verim almak mümkün olmaz.

³⁹⁵ DÜR, s. 269; ATIŞ, İrfan, “Arabuluculuk Uygulamasında Gizlilik İlkesinin Uygulanması ve Önemi”, Sakarya İktisat Dergisi, C.8, S.1, 2019, s. 77.

³⁹⁶ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 769-770; TANRIVER, Cilt II, s. 257; ÖZKALE, Rumeysa, Tüketici Hukukunda Zorunlu Dava Şartı Arabuluculuk, Çağ Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mersin 2021, s. 57; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 48.

³⁹⁷ DÜR, s. 258; İLHAN, s. 49; CANBAY, s. 96; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 48-49.

³⁹⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 773; DÜR, s. 262; CANBAY, s. 98.

³⁹⁹ GÖRGÜN, s. 722; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 56; ATIŞ, s. 78.

Tarafların eşitliği sürece katılım sağlayan arabulucu tarafından gözetilmesi gereken bir husustur. Bu arabulucunun tarafsız olmasının da bir gereğidir. Uyuşmazlığın tarafları arasında eşitliği gözetmekle yükümlü olan arabulucu tüm süreç boyunca taraflara eşit mesafede olmalı, eşit davranmalı, eşit söz hakkı vermeli ve tarafsızlığı konusunda şüphe uyandıracak her türlü davranıştan kaçınmalıdır⁴⁰⁰.

8.2.3. Gizlilik

Arabuluculuk sürecinin temel ilkelerinden birisi de gizlilik ilkesidir. Arabuluculuk sürecinin gizliliği, arabuluculuk yolunun tercih eden tarafların içinde buldukları uyuşmazlığın içeriğinin ve bu süreçte edinilen bilgi ve belgelerin açıklanmamasını, bu bilgi ve belgelerin taraflarca birbirleri aleyhine kullanılmamasını ve üçünü kişilere iletilmemesini gerektirir⁴⁰¹. Böylece tarafların, uyuşmazlık sebebiyle kişisel veya ticari itibarlarının zarara uğraması, süreç sonunda bir anlaşmaya varamadıkları takdirde süreçte açıklamış oldukları bilgi ve belgelerin aleyhlerine kullanılması ve bu bilgilerin üçüncü kişiler tarafından öğrenilmesi endişeleri giderilmiş olur⁴⁰².

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 4 hükmünde düzenlendiği üzere gerek arabulucu gerek taraflar gerekse de sürece katılan diğer kişiler aksi kararlaştırılmadığı sürece arabuluculuk faaliyeti sebebiyle elde edilen bilgi ve belgeleri gizli tutmakla yükümlüdür⁴⁰³. Arabulucu taraflarla yaptığı özel görüşmeler neticesinde taraflardan birinden uyuşmazlık ile ilgili elde ettiği bilgi ve belgeleri o tarafın rızası olmadan diğer tarafa açıklayamaz⁴⁰⁴. Bununla birlikte HUAK m. 5 uyarınca, arabuluculuk sürecinin anlaşmazlık ile sonuçlanması durumunda açılacak olası bir hukuk davasında veya tahkim yargılamasında sadece arabuluculuk faaliyeti sebebiyle hazırlanan belgeler, taraflarca yapılan açıklamalar, taraflarca ileri sürülen teklif, iddia ya da olayın

⁴⁰⁰ CANBAY, s. 99; DÜR, s. 265; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 57.

⁴⁰¹ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 57; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 50; GEDİK, Doğan, “Arabuluculukta Gizliliğin İhlali Suçu”, Terazi Hukuk Dergisi, C.13, S.148, 2018, s. 99.

⁴⁰² DÜR, s. 275; İLHAN, s. 58; ATIŞ, s. 83; CANBAY, s. 107.

⁴⁰³ POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1024; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 777; KOÇYİĞİT, İlker/BULUR, Alper, Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını, Ankara 2019, s. 19.

⁴⁰⁴ İLHAN, s. 57; ATIŞ, s. 81-82; GEDİK, s. 99.

diğer tarafça kabul edilmesi arabulucu, taraflar ve sürece katılan diğer kişiler tarafından delil olarak ileri sürülemez ve bu hususlarda tanıklık yapılamaz⁴⁰⁵ .

Gizlilik kuralına aykırı davranmanın yaptırımını HUAK m. 33 hükmünde hapis cezası olarak düzenlenmiştir⁴⁰⁶. HUAKY m. 6 uyarınca gizliliği ihlal eden arabulucunun hukuki ve cezai sorumluluğu saklı olup sicilden silinmesine karar verilir⁴⁰⁷.

8.3. Arabuluculuğun Uygulama Alanı (Arabuluculuğa Elverişlilik)

8.3.1. Genel Olarak

Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk Kanunu m. 1 hükmünde arabuluculuğun uygulama alanı, başka bir ifade ile hangi uyuşmazlıkların arabuluculuk yolu ile çözüme elverişli olduğu düzenlenmiştir. Hükme göre arabuluculuk, yabancılık unsuru taşıyanlar da dahil olmak üzere, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş ve işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümünde uygulanabilen bir yöntemdir⁴⁰⁸. Hükümün devamında aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı belirtilmiştir⁴⁰⁹.

Kanun koyucu hangi tür uyuşmazlıkların arabuluculuğun konusu olabileceğini tek tek belirlememiş, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş ve işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıkları olarak genel bir şekilde ifade etmiştir. Nitekim hükmün gerekçesinde de tarafların sulh olmak suretiyle sone erdirebilecekleri hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuğun uygulanabileceği belirtilmiştir⁴¹⁰. Bu bağlamda taraflar hukuki bir uyuşmazlık ile ilgili olarak bir mahkeme kararına gerek olmadan kendi

⁴⁰⁵ ATIŞ, s. 81; ÖZEKES, Pekcanitez Usul Cilt III, s. 2819; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 773.

⁴⁰⁶ GEDİK, s. 107; TANRIVER, Cilt II, s. 259; DÜR, s. 278.

⁴⁰⁷ GÖRGÜN, s. 722; KOÇYİĞİT/BULUR, s. 19.

⁴⁰⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 772-773; PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 608; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 51.

⁴⁰⁹ ULUKAPI, s. 546; GÖRGÜN, s. 721; BARUT, Ahmet, “*Hukuki Uyuşmazlıkların Çözümünde Arabuluculuğun Faaliyet Sınırının Belirlenmesi*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.1, 2014, s. 85.

⁴¹⁰ ÖZEKES, Pekcanitez Usul Cilt III, s. 2828; TANIR, Zeliha Büşra, “*Arabuluculuk Üzerine*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.94, S.1, 2020, s. 180; Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 31.

özgür iradeleri ile hukuken bir sonuç elde edebiliyorlarsa, o uyuşmazlık arabuluculuk yolu ile çözüme elverişli bir uyuşmazlıktır⁴¹¹.

Kamu düzenine ilişkin olan, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği ve uyuşmazlığın mutlaka bir yargı kararı ile çözülmesi gereken iş ve işlemlerden doğan uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir⁴¹². Örneğin, boşanma konusunda ancak bir mahkeme kararı ile taraflar boşanmış kabul edilir. Ancak burada kamu düzenine ilişkin olan her uyuşmazlığın mutlak suretle tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği uyuşmazlık olarak anlamak doğru bir yaklaşım değildir⁴¹³. Zira bazı uyuşmazlıkların bir yönü kamu düzeniyle ilgili olsa da tarafların üzerinde tasarrufta bulunabilmeleri de mümkün olabilir⁴¹⁴. Örneğin, kira sözleşmesinden kaynaklı olarak kiracının tahliye edilmesine ilişkin bir uyuşmazlıkta, kiracının tahliyesi ancak bir mahkeme kararı ile gerçekleştirilebilecekken tarafların sulh olarak kiralananın boşaltılması da mümkündür. Aynı şekilde taşınmazın aynına ilişkin tapu iptal ve tescil talebi içeren bir uyuşmazlıkta tapuda işlem yapılabilmesi mahkeme kararına bağlı iken taraflar kendi iradeleri ile de tapuda devir işlemi yapabilir.

8.3.2. Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk Kapsamındaki Uyuşmazlıklar

8.3.2.1. İşçi ve işveren ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar

Dava şartı arabuluculuk ilk olarak 01.01.2018 tarihinde işçi-işveren uyuşmazlıklarında kabul edilerek hukukumuzda girmiştir. 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu m. 3 hükmünde düzenlendiği üzere kanundan, bireysel veya toplu iş sözleşmesinden doğan işçi veya işveren alacakları ve tazminatları ile işe iade talebi içeren uyuşmazlıklar için dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır⁴¹⁵. Buna göre işçi ve

⁴¹¹ KOÇYİĞİT/BULUR, s. 16; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 778-779; ŞAHİN ALTINTAŞ, Mehtap, “Arabuluculuk ve Tahkime Elverişliliğin Kıyaslanması”, www.arabulucuara.com, s. 23, Erişim Tarihi: 28.11.2022.

⁴¹² KOÇYİĞİT/BULUR, s. 17; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 50; TANIR, s. 180.

⁴¹³ DÜR, s. 290.

⁴¹⁴ DÜR, s. 290.

⁴¹⁵ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 131; ÖZVERİ, Murat, “İş Mahkemeleri Kanunu ve Zorunlu Arabuluculuk Uygulamaları”, Çalışma ve Toplum Dergisi, C.2, S.65, 2020, s. 917; KILIÇ, Cansu, Bireysel İş Hukukunda Emredicilik İlkesi ve Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Hacettepe Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020, s. 73.

işveren arasındaki ücret, fazla çalışma ücreti, yıllık izin ücreti, hafta tatili ücreti, ulusal bayram ve genel tatil ücreti, cezai şart, eğitim giderleri, avans iadesi vs. gibi alacakları ve kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, haksız fesih tazminatı, kötüniyet tazminatı, sendikal tazminat vs. gibi tazminat taleplerini içeren uyuşmazlıkların tümünde dava açılmadan önce arabuluculuk yolunun işletilmesi zorunludur⁴¹⁶. Bununla birlikte işçi ve işveren arasındaki rekabet yasağına aykırılıktan, haksız fiil veya sebepsiz zenginleşmeden ya da mobbing eyleminden doğan maddi ve manevi tazminat taleplerini içeren uyuşmazlıklar bakımından da dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunludur⁴¹⁷. İş sözleşmesi geçersiz olarak feshedilen işçinin işe iade talebine ve bundan kaynaklı alacak ve tazminatlarının ödenmesine ilişkin uyuşmazlıklar için arabuluculuk zorunludur⁴¹⁸.

İş Mahkemeleri Kanunu m. 3 f. 3 hükmünde hangi uyuşmazlıklar için arabuluculuğun dava şartı olmadığı belirtilmiştir. İş kazası veya meslek hastalığından doğan maddi ve manevi tazminat ve bunlarla ilgili tespit, itiraz ve rücu davalarında arabuluculuk zorunlu değildir⁴¹⁹. Ancak iş kazası veya meslek hastalığından kaynaklı maddi ve manevi tazminat taleplerini içeren uyuşmazlıklarda taraflar isterse gönüllü olarak uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözebilirler⁴²⁰.

8.3.2.2. Ticari uyuşmazlıklar

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na 01.01.2019 tarihi itibarıyla uygulanmak üzere eklenen 5/A maddesi uyarınca, TTK m. 4 hükmünde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır⁴²¹.

⁴¹⁶ ÖZVERİ, s. 917-918; KILIÇ, s. 74; DÜR, s. 299.

⁴¹⁷ KIRIŞ, Mahmut Ekrem, *Dava Şartı Olarak Arabuluculuk ve Arabuluculuk Faaliyetinin Kötüye Kullanılması*, İstanbul Aydın Üniversitesi LEE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022, s. 21; KURT, Resul, *“İş Yargısında Arabuluculuk”*, TBB Dergisi, C.30, S.135, 2018, s. 359; KILIÇ, s. 74.

⁴¹⁸ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 131; ÖZEKES, Özlem, *“İşe İade Taleplerinde Dava Şartı Olan (Zorunlu) Arabuluculuk”*, TBB Dergisi, C.31, S.138, 2018, s. 283, (Dava Şartı).

⁴¹⁹ BARHAN GÜL, Hilal, Bireysel İş Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021, s. 82; KURT, s. 362; TANIR, s. 181.

⁴²⁰ KILIÇ, s. 76; BARHAN GÜL, s. 82; DÜR, S. 300.

⁴²¹ DOĞU, Hicret/DOĞU, Hakkı Mert, *“Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk ve Uygulanabilirliği”*, Banka ve Finans Hukuku Dergisi, C.8, S.32, Ali Necip Ortan'a Armağan, 2019, s. 2243-2244; KOÇYİĞİT/BULUR, s. 47; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 131; KIRIŞ, s. 30.

Ticari bir uyuşmazlıkta zorunlu arabuluculuğun işletilebilmesi için öncelikli olarak uyuşmazlığın, TTK m. 4'te ve diğer kanunlarda belirtilen ticari nitelikli bir davanın konusu olması gereklidir⁴²². Ticari davalar mutlak ve nispi ticari dava olarak ikiye ayrılır. Mutlak ticari dava, TTK'de ve TTK m. 4 f. 1 (b) ve (f) bentleri arasında sayılan düzenlemelerde öngörülen hususlardan doğan ve de bazı özel kanunlarda ticari dava olarak kabul edilen davalardır⁴²³. Nispi ticari dava, her iki tarafında tacir olduğu ve uyuşmazlığın tarafların ticari işletmeleri ile ilgili hususlardan kaynaklandığı davalardır⁴²⁴.

Mutlak ya da nispi bir ticari davanın konusunu oluşturan uyuşmazlığın, aynı zamanda bir miktar paranın ödenmesine yönelik bir alacak veya tazminat talebine ilişkin olması gereklidir⁴²⁵. Dolayısıyla konusu bir miktar paranın ödenmesine ilişkin alacak veya tazminat talebi olmayan ticari davalar yönünden arabuluculuk zorunlu değildir.

8.3.2.3. Tüketici uyuşmazlıkları

Tüketici uyuşmazlıkları bakımından dava şartı olarak arabuluculuk 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a eklenen 73/A maddesinde düzenlenmiştir. Hükme göre, tüketici mahkemelerinde görülmesi gereken uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır⁴²⁶.

Tüketici mahkemelerinin görev alanına giren uyuşmazlıklar, tüketici işlemleri ve tüketiciye yönelik uygulamalardan doğan uyuşmazlıklardır⁴²⁷. Tüketici işlemi ise mesleki veya ticari amaçla hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasındaki her türlü

⁴²² AYDIN, İsmail, Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Ankara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021, s. 88, (Arabuluculuk); CAN, H. Gültekin, "Ticari Davalarda Zorunlu Arabuluculuk Düzenlemesinin Kapsamı ve Bazı Tartışmalı Hususlar", İstanbul Barosu Dergisi, C.93, S.6, 2019, s. 176.

⁴²³ KOÇYİĞİT/BULUR, s. 93-94; AYDIN, Arabuluculuk, s. 91; İSKENDER ABBASOĞLU, Elif Buse, Ticari Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk, Çankaya Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021, s. 63.

⁴²⁴ KOÇYİĞİT/BULUR, s. 103; CAN, s. 179; İSKENDER ABBASOĞLU, 86.

⁴²⁵ AYDIN, Arabuluculuk, s. 137; DOĞU/DOĞU, s. 2245; CAN, s. 183; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 131.

⁴²⁶ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 132; KIRIŞ, s. 45; ÖZKALE, s. 67.

⁴²⁷ SELÇUK, Seyhan, "Tüketici Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Dava Şartı", ABÜHFD, C.8, S.16, 2020, s. 1191; ÖZKALE, s. 67.

sözleşme ve hukuki işlem olarak tanımlanır⁴²⁸. Dolayısıyla mesleki veya ticari amaçla hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasındaki bir hukuki işlemde doğan uyuşmazlıkta dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurmak zorunludur.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 73/A hükmünde bazı uyuşmazlıklar bakımında arabuluculuğun zorunlu olmadığı düzenlenmiştir. Buna göre, tüketici hakem heyetinin görevine giren uyuşmazlıklar, tüketici hakem heyetlerinin verdiği kararlara karşı yapılan itirazlar, tüketici örgütleri, ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile Bakanlık tarafından açılacak davanın konusunu oluşturan TKHK m. 73 f. 6'da belirtilen uyuşmazlıklar, TKHK m. 74 hükmünde belirtildiği üzere üretimin veya satışın durdurulması ve malın toplatılmasına ilişkin davalar ve tüketici işlemi niteliğinde olup taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıklar dava şartı olarak arabuluculuğa tabi değildir⁴²⁹.

8.4. Arabuluculuk Süreci

8.4.1. Arabuluculuk Sürecinin Başlaması

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 13 f. 1 hükmü ile düzenlendiği üzere, hukuki bir uyuşmazlık içinde olan taraflar, uyuşmazlığın çözümü için dava açmadan önce ya da açtıkları davanın yargılaması devam ederken arabuluculuk yoluna başvurabilirler⁴³⁰.

Dava açılmadan önce taraflar, aralarındaki hukuki iş veya sözleşmenin tesisi sırasında gerek asıl sözleşmeye arabuluculuk kaydını içeren bir hüküm koyarak gerekse de ayrı bir arabuluculuk sözleşmesi yaparak olası bir uyuşmazlık çıkması halinde arabulucuya başvuracaklarını kararlaştırabilecekleri gibi uyuşmazlık çıktıktan sonra da yine ortak iradeleri ile arabulucuya başvurma hususunda anlaşmış olabilirler⁴³¹. Her ne kadar taraflar ileride ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklarını veya aralarındaki mevcut uyuşmazlığı

⁴²⁸ SARIHAN, Banu Bilge, “Tüketici Hukuku Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması”, NEÜHFD, C.4, S.2, 2021, s. 425-426; KIRIŞ, s. 46.

⁴²⁹ ÖZKALE, s. 69-70; SELÇUK, s. 1194; SARIHAN, s. 429.

⁴³⁰ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 81; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 111; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1034.

⁴³¹ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 81-82; İLHAN, s. 72-73; ŞAHİN, Tuğçem/ÇELİK, Yasin/RUHİ, Ahmet Cemal, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Rehberi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 53-54.

arabuluculuk yolu ile çözmeyi kararlaştırmış ve bu hususta bir arabuluculuk sözleşmesi yapmış ise de arabuluculuğun iradi bir süreç olmasının bir sonucu olarak böyle bir anlaşmanın varlığı dava açılmasına engel değildir⁴³². Başka bir ifade ile uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözecekleri hususunda anlaşan taraflar her zaman bu yoldan vazgeçebilirler.

Taraflar arabuluculuk yolu ile çözüme birlikte karar verebilecekleri gibi taraflardan biri diğer tarafa arabulucuya başvurma hususunda bir teklifte de bulunabilir⁴³³. Kendisine teklifte bulunulan taraf bunu kabul edebileceği gibi HUAK m. 13 f. 2 uyarınca otuz gün içerisinde olumlu bir cevap vermezse teklifi reddetmiş sayılır⁴³⁴.

Dava açmadan önce uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözme hususunda anlaşan tarafların arasındaki arabuluculuk süreci HUAK m. 16 f. 1 c. 1 hükmü uyarınca, seçilen arabulucu tarafından tarafların ilk toplantıya davet edilmeleri ve taraflarla arabulucu arasında sürecin devam ettirilmesi konusunda anlaşmaya varılıp bu durumun bir tutanakla belgelendirildiği tarihten itibaren işlemeye başlar⁴³⁵.

Taraflar dava açıldıktan sonra da uyuşmazlığı arabuluculuk ile çözmek isteyebilirler. Hatta HMK m. 137 hükmü gereğince tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği iş ve işlemlerden doğan davalarda mahkemece ön inceleme aşamasında taraflar arabuluculuğa teşvik edilir⁴³⁶. Davanın görülmesi sırasında tarafların arabulucuya başvurmayı kararlaştırmaları ve bunu mahkemeye beyan etmeleri durumunda HUAK m. 15 f. 5 hükmüne göre yargılama üç ayı geçmemek üzere ertelenir⁴³⁷. Dava açıldıktan sonra arabulucuya başvurulması durumunda arabuluculuk süreci, HUAK m. 16 f. 1 c. 2'de belirtildiği üzere ya mahkemenin tarafları arabuluculuğa davetinin taraflarca kabul edildiği tarihte ya tarafların arabulucuya başvurma konusunda anlaşmaya vardıklarını

⁴³² DÜR, s. 334; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 54.

⁴³³ ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 54; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 775; GÖRGÜN, s. 777.

⁴³⁴ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 783; TANRIVER, Cilt II, s. 280; İLHAN, s. 74.

⁴³⁵ İLHAN, s. 73-74; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1035.

⁴³⁶ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 82; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 111; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 55.

⁴³⁷ ÖZEKES, Pekcanitez Usul Cilt III, s. 2841; ÜSTÜNTAŞ, Hakan, Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi LEE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020, s. 47.

duruşma dışında mahkemeye yazılı olarak beyan ettikleri tarihte ya da duruşmada bu beyanlarının tutanağa geçirildiği tarihte başlar⁴³⁸.

Arabulucuya başvurunun dava şartı olarak kabul edildiği uyuşmazlıklar bakımından arabuluculuk süreci, uyuşmazlığın konusuna göre yetkili mahkemenin bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna, arabuluculuk bürosu bulunmayan yerlerde ise görevlendirilen yazı işleri müdürlüğüne taraflardan birinin yaptığı başvuru ile başlar⁴³⁹.

Tarafların gerek dava açılmadan önce veya davanın görülmesi sırasında gönüllü olarak başvurdukları ihtiyari arabuluculuk sürecinde gerekse de dava şartı olarak zorunlu arabuluculuk sürecinde, sürecinin başlamasından itibaren sona erdiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez⁴⁴⁰.

8.4.2. Arabuluculuk Sürecinin Yürütülmesi

Arabuluculuk süreci, arabulucular siciline kayıtlı, tarafsız ve bağımsız arabulucular tarafından yürütülür. Tarafların aralarındaki hukuki uyuşmazlığın çözümü için ihtiyari olarak arabuluculuğa başvurmuş olmaları durumunda süreci yönetecek arabulucu taraflarca seçilir⁴⁴¹. Dava şartı olarak arabuluculuğun zorunlu olduğu uyuşmazlıkların çözümünde ise arabulucu, adliyelerdeki arabuluculuk bürolarından görevlendirme usulü ile belirlenir⁴⁴². Ancak tarafların serbest iradeleri ile birlikte seçtikleri arabulucunun dava şartı arabuluculuk sürecini yürütmesine de bir engel bulunmamaktadır.

Taraflarca seçilen ya da arabuluculuk bürosu tarafından görevlendirilen arabulucu, öncelikle taraflarla ve varsa kanuni temsilcileri veya vekilleri ile iletişime geçer, tarafları arabuluculuk süreci, sürecin esasları ve sonuçları hakkında bilgilendirir ve HUAK m. 15 f. 1 hükmü uyarınca tarafları en kısa sürede ilk toplantıya davet eder⁴⁴³.

⁴³⁸ GÖRGÜN, s. 729; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 84-85; ÜSTÜNTAŞ, s. 47.

⁴³⁹ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 148-149; İLHAN, s. 76; DÜR, s. 338.

⁴⁴⁰ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 777; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 88-89; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 66.

⁴⁴¹ DÜR, s. 340; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1034; BADUR, Arabulucu Sözleşmesi, s. 250; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 57.

⁴⁴² EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 163; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 149-150; İLHAN, s. 75.

⁴⁴³ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 783; DÜR, s. 341; GÖRGÜN, s. 728.

Tarafların ve arabulucunun birlikte kararlaştırdıkları ilk toplantı günü arabuluculuk sürecinin yürütülmesine uygun olan bir yerde taraflar ve arabulucu bir araya gelir. Arabulucunun, tarafların ve varsa kanuni temsilci veya vekillerinin kendilerini tanıtmalarından sonra arabulucu, arabuluculuk süreci, sürecin esasları ve sonuçları hakkında aydınlatıcı bilgileri de içeren açılış konuşmasını yapar.

Arabulucunun açılış konuşmasından sonra eşitlik ilkesi gözetilerek taraflara söz verilir ve uyuşmazlık konusu ile ilgili bilgiler edinilir. Bu noktada tarafların uyuşmazlığa bakış açılarını ve uyuşmazlık sebebiyle içinde oldukları duygu durumlarını anlatmalarına özellikle dikkat edilmelidir ki tarafların birbirlerini anlamalarına imkan sağlanmış olsun.

Arabulucu, uyuşmazlığın tam olarak tespiti ve tarafların gerçek ihtiyaç ve taleplerini ortaya çıkarmaya yönelik olarak ortak oturumların yanı sıra taraflarla ayrı ayrı özel oturumlar da yapabilir. Gerek özel oturumlar gerekse de ortak oturumlardan elde edilen bilgiler ışığında tarafların birbirlerinden talepleri, uyuşmazlığın çözümü ile elde edilecek kişisel ve ortak menfaatler üzerinden çözüm seçenekleri noktasında müzakere aşaması başlar. Taraflar müzakerede, ürettikleri çözüm önerini ortaya koyarlar ve bu öneriler üzerinde görüş alışverişinde bulunurlar. Taraflar menfaatlerine en uygun çözümü bu aşamada bularak ya da çözüm üretilmedikleri noktada arabulucunun getirebileceği bir çözüm önerisini kabul ederek arabuluculuk sürecini anlaşma ile sona erdirebilirler. Ortaya koyulan hiçbir çözüm önerisinin menfaatlerine uygun düşmediğini görüp süreci anlaşma sağlamadan da sonlandırabilirler.

Tarafların ihtiyari olarak işlerlik kazandırdıkları arabuluculuk sürecinde her ne kadar hızlı çözüme ulaşma esası kabul edilmiş ise de kanunen bir süre ile sınırlandırılmamıştır⁴⁴⁴. Ancak dava şartı olarak zorunlu sürecinin sonuçlandırılması için belli bir süre öngörülmüştür. Arabulucu, görevlendirildiği tarihten itibaren başlayarak işçi ve işveren ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda ve tüketici uyuşmazlıklarında üç hafta içinde süreci sonuçlandırmak zorunda olup, bu süreyi zorunlu hallerde en fazla bir hafta uzatabilir⁴⁴⁵. Ticari uyuşmazlıklarda ise arabulucu görevlendirildiği tarihten itibaren altı hafta içinde, zorunlu hallerde en fazla iki hafta daha uzatarak süreci sonuçlandırır⁴⁴⁶.

⁴⁴⁴ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 169.

⁴⁴⁵ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 154; ÜSTÜNTAŞ, s. 70; ÖZKALE, s. 60.

⁴⁴⁶ ÜSTÜNTAŞ, s. 70; AYDIN, Arabuluculuk, s. 264; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 169.

8.4.3. Arabuluculuk Sürecinin Sona Ermesi

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 17 hükmünde arabuluculuk sürecinin hangi hallerde sona ereceği düzenlenmiştir. Buna göre, tarafların uyuşmazlığın çözümünde bir anlaşmaya varmaları, tarafların anlaşma sağlayamaması, arabuluculuk için daha fazla çaba harcanmasının gereksiz olduğunun arabulucu tarafından tespit edilmesi, taraflardan birinin arabuluculuk sürecinden çekilmesi, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığı tespit edilmesi durumlarında arabuluculuk süreci sona erer⁴⁴⁷. Esasen uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığı tespit hali dışında arabuluculuk sürecinin tarafların anlaşması veya anlaşamaması ile sona ermesi şeklinde ayırmak mümkündür.

Arabuluculuk sürecinin sonunda tarafların anlaşmış veya anlaşmamış olmaları ya da arabuluculuk sürecinin hangi sebeple sona erdiği son tutanak adı verilen bir tutanak ile belgelendirilir ve son tutanak sürece katılım sağlayanlar tarafından imzalanır⁴⁴⁸.

8.4.3.1. Tarafların anlaşamaması

Uyuşmazlık içinde olan taraflar çözüm için işlerlik kazandırdıkları arabuluculuk süreci sonunda yapılan tüm görüşmelere ve uğraşlara rağmen uyuşmazlığı çözememiş ve anlaşamamış olabilirler⁴⁴⁹. Süreci yöneten arabulucu da yeterli çabanın gösterilmiş olmasına rağmen çözüme ulaşamadığını görmüş ve artık daha fazla çaba harcamanın gereksiz olduğunu tespit etmiş olabilir⁴⁵⁰. Bununla birlikte iradilik ilkesi uyarınca taraflardan biri de arabuluculuk sürecinden çekilebilir⁴⁵¹. Tüm bu haller arabuluculuk süreci sonunda tarafların bir anlaşmaya varamamaları anlamına gelir ve süreç sona erer. Uyuşmazlığın çözümünde anlaşma sağlayamayan taraflar, isterlerse dava açabilirler ya da açılmış bir dava devam ederken süreci işletmişler ise davaya kaldığı yerden devam edebilirler⁴⁵².

⁴⁴⁷ POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1035; GÖRGÜN, s. 729; DÜR, s. 365; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 67.

⁴⁴⁸ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 119; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 785; ÖZEKES, Pekcanitez Usul Cilt III, s. 2842.

⁴⁴⁹ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 105-106; AYDIN, Arabuluculuk, s. 296.

⁴⁵⁰ ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 68; TANRIVER, Cilt II, s. 295.

⁴⁵¹ DÜR, s. 366; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 68-69.

⁴⁵² EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 107.

Arabuluculuğun dava şartı olarak kabul edildiği uyuşmazlıklar bakımından ise tarafların anlaşması ya da anlaşamamasına ilaveten arabulucunun taraflara ulaşmaması veya taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması da arabuluculuk sürecini sona erdiren hallerdir⁴⁵³. Zorunlu arabuluculuk sürecinde sürecin sona erdiği yine son tutanak ile belgelendirilir ve anlaşamayan taraflar, dava açmak isterlerse HUAK m. 18/A gereğince anlaşma sağlanamadığına ilişkin son tutanağı dava dilekçesine eklemek zorundadırlar⁴⁵⁴.

8.4.3.2. Tarafların anlaşması

Taraflar uyuşmazlığın çözümünde ortak bir paydada buluşmuş ve arabuluculuk süreci sonunda bir anlaşma sağlamış olabilirler. Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaştikları son tutanak ile belgelendirilir. Arabuluculuk süreci sonunda varılan anlaşmanın kapsamı, içeriği, tarafların hak ve yükümlülükleri iradilik ilkesi gereğince taraflarca belirlenir ve taraflar anlaşılan hususları ve anlaşma hükümlerini yazdıkları bir anlaşma belgesi düzenlerler⁴⁵⁵.

Taraflarca düzenlenen anlaşma belgesine ilam niteliği kazandırmak mümkündür. HUAK m. 18 f. 2 uyarınca, anlaşma belgesine ilam niteliği kazandırmak isteyen taraf ya da taraflar anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesini mahkemeden talep edebilirler⁴⁵⁶. Burada görevli ve yetkili mahkeme, dava açılmadan evvel arabuluculuğa başvurulmuş ise arabulucunun görev yaptığı yer Sulh Hukuk Mahkemesi iken; açılan bir davanın görülmesi sırasında arabuluculuk gerçekleşmiş ise davanın görüldüğü mahkemedir⁴⁵⁷. Talep üzerine mahkemece yapılacak iş, dosya üzerinden inceleme yaparak, anlaşmanın içeriğinin arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığına karar vermektir⁴⁵⁸. Mahkemece icra edilebilirlik şerhi verilen anlaşma belgesi ilam

⁴⁵³ ÜSTÜNTAŞ, s. 73; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1036; AYDIN, Arabuluculuk, s. 263.

⁴⁵⁴ ÜSTÜNTAŞ, s. 75; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 179.

⁴⁵⁵ ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 70; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 777; DÜR, s. 372.

⁴⁵⁶ GÖRGÜN, s. 730; BADUR, Emel, “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, C.9, S.18, 2021, s. 52, (Anlaşma Belgesi).

⁴⁵⁷ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 788; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 121.

⁴⁵⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 777; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 71.

niteliğinde bir belge sayılır ve anlaşma hükümlerinin yerine getirilmemesi durumunda ilamlı icraya konu edilebilir⁴⁵⁹.

Arabuluculuk süresi sonunda taraflarca anlaşmaya varılmış olmasının en önemli etkisi anlaşılan konularda artık taraflarca dava açılmayacağıdır. HUAK m. 18 f. 5'te bu husus açıkça hüküm altına alınmış ve anlaşılan hususlar bakımından dava yolu kapatılmıştır⁴⁶⁰. Ancak yine de davanın açılması durumu söz konusu olur ise arabuluculukta anlaşıldığının ortaya çıkarılması ile davanın hukuki yarar yokluğundan usulden reddedilmesi gerekir⁴⁶¹. Bu hususta dava şartı arabuluculuk kapsamında olan bir uyuşmazlık ihtiyari arabuluculuk süreci sonunda anlaşma ile sonuçlanmış ve aynı uyuşmazlık için sonradan dava şartı arabuluculuk başvurusu yapılmış ise arabulucu, daha önce yapılmış anlaşmanın varlığı gerekçe gösterilerek dosyanın sehven kayıt şeklinde kapatmalıdır⁴⁶².

8.5. Kira Bedelinin Belirlenmesinde Arabuluculuk

8.5.1. Kira Bedelinin Belirlenmesi Uyuşmazlığının Arabuluculuğa Elverişliliği

Kişilerin barınma veya geçinme ihtiyaçlarını karşılamak için bir konut veya işyeri edinmeleri zorunludur. Konut veya işyeri edinme gereksinimi hayatın olağan akışında çok sık karşılaşıldığı üzere kira sözleşmeleri kurularak giderilmeye çalışılır. Kiracının ihtiyaç duyduğu konut veya işyerinin kullanımını devredecek kiraya veren ile bunun karşılığında bir kira bedeli ödeyecek kiracının bir araya gelmesi ve anlaşabilmeleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kurulur.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra tarafların sözleşmeden kaynaklı uyuşmazlık yaşayabilecekleri süreç de başlamış olur. Uygulamada uyuşmazlıkların çoğunun kira bedelinden kaynaklı olduğu görülür. Özellikle ödenmeyen kira bedelinin tahsili ve kiralananın tahliyesi ile kira bedelinin belirlenmesi noktasında sıkça uyuşmazlık

⁴⁵⁹ DÜR, s. 387; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 116; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 121.

⁴⁶⁰ POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1036; DÜR, s. 392; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 788. Hükmün düzenleniş şekline ilişkin eleştiri için bkz. EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 113-115.

⁴⁶¹ TANRIVER, Arabuluculuk, s. 122-123; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 788.

⁴⁶² Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı'nın görüşü için bkz. <https://adb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/5320211648292.pdf>.

çıkılmaktadır. Çalışmanın temelini kira bedelinin belirlenmesi oluşturduğu için burada kira bedelinin belirlenmesi hususundaki uyumsuzluklar incelenmiştir.

Taraflar kira sözleşmesinin kurulması sırasında kira bedelini ilk kez belirlemede serbesttirler⁴⁶³. Kira bedelinin sözleşmesinin esaslı unsuru olması ve tarafların da ilk kira bedeli hususunda anlaşamamış olmaları durumunda kira sözleşmesi kurulamamış olur⁴⁶⁴. Dolayısıyla ortada bir kira sözleşmesi olmadığı için bundan kaynaklı olarak ilk kira bedelinin belirlenmesi hususunda taraflar arasında çözüm gerektiren bir uyumsuzluk olduğundan bahsedilemez. Ancak kira sözleşmesi kurulurken belirlenen kira bedelinin aşırı yaralanma ve irade sakatlığı hükümlerine aykırılık teşkil etmesi durumu saklıdır⁴⁶⁵.

Taraflar karşılıklı irade beyanlarına uygun olarak kurdukları kira sözleşmesini uzun sürelerle devam ettirebilirler. Uygulamada da genellikle kira sözleşmelerinin bir yıllık yapıldığı ve sonrasında sözleşmenin uzayarak devam ettiği bilinen bir gerçektir. Böyle bir durumda kira bedelinin yıllarca aynı kalması beklenmeyeceği için kira sözleşmesinde taraflar sözleşmenin uzaması durumunda kira bedelinin ne olacağını kararlaştırmış olabilirler. Tarafların uzayan dönemlerde kira bedelinin artışı konusundaki anlaşmaları genellikle sözleşmeye bir artış oranı veya miktarı koyma şeklinde kendini gösterir. Bununla birlikte taraflar kira bedelinin arttırılacağını kararlaştırmış ancak artış oranı veya miktarı belirlememiş olabilirler. Başka bir olasılık ise tarafların kira sözleşmesine kira bedelinin attırılacağına ilişkin hiçbir hüküm koymamış olmaları halidir. Taraflar, kira sözleşmesine uzayan dönemlerde kira bedelinin nasıl belirleneceği hususunda ister bir hüküm koymuş ister koymamış olsunlar her iki ihtimalde de sonrasında bir uyumsuzluk içine düşmeleri mümkündür.

Taraflar kira sözleşmesinde uzayan dönemlerde kira bedelinin arttırılacağı oranı veya miktarı kararlaştırmış olabilirler. Esasen böyle bir durumda taraflarca kira bedelinin ne olacağı belli olduğu için uyumsuzluk çıkması ve tarafların kira bedelinin belirlenmesi talepli bir dava açmaları zayıf bir ihtimaldir. Ancak kısa bir süre içerisinde ekonomik koşulların ağırlaşması, enflasyonun hızla yükselmesi, paranın alım gücünün azalması vs. gibi sebeplerden kiracı ve kiraya verenin karşı karşıya gelmesi de muhtemeldir ki

⁴⁶³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 592; ÖZEN, s. 2035; AKÇAAL, s. 364.

⁴⁶⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; ÖZYAKIŞIR, s. 97; GÜMÜŞ, s. 34.

⁴⁶⁵ EREN, Borçlar Özel, s. 402; İLKUTLU, s. 67; UYSAL, s. 34-35; KAYNAR, s. 63.

günümüzde bunun örnekleri oldukça artış göstermiştir. Taraflar sözleşmeye kira bedelinin arttırılacağına ilişkin hiç hüküm koymamış ya da artış olacağını kararlaştırmış ancak oran veya miktar belirlememiş olabilirler. Bu durumda uzayan dönemler için kira bedelinin nasıl belirleneceği taraflar arasında kuvvetle muhtemel bir uyuşmazlık sebebi olacaktır. Uygulamada en sık karşılaşılan uyuşmazlık türü ise kira sözleşmesinin üzerinden belli bir sürenin geçmesinden sonra kira bedelinin emsal kira bedellerine göre düşük kalmasıdır.

Taraflar kira bedelinin belirlenmesinde uyuşmazlık yaşadıkları takdirde TBK m. 344 ve m. 345 hükümleri kapsamında kira bedelinin belirlenmesi davası açabilirler. Tarafların dava açma hakkı baki olmakla birlikte içinde buldukları uyuşmazlığa arabuluculuk yolu ile çözüm aramalarının mümkün olup olmadığı, başka bir ifade ile HUAK çerçevesinde uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığının tespiti önemli bir husustur.

Arabuluculuk tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebildiği özel hukuk uyuşmazlıklarında uygulanabilen bir çözüm yöntemidir. Öncelikle kiracı ve kiraya verenin kira bedelinin belirlenmesi hususunda yaşadıkları uyuşmazlığın bir özel hukuk uyuşmazlığı olduğuna şüphe yoktur. Uyuşmazlık kiracı ve kiraya verenin üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilecekleri bir alandadır. Uyuşmazlığın çözümü için mutlaka bir mahkeme kararına ihtiyaç yoktur. Tarafların bu hususta dava açmadan önce veya açılmış bir davada sulh olarak uyuşmazlığı sona erdirmeleri mümkündür. Hal böyle iken uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olduğunu söylemek doğru bir yaklaşım olur.

Yargıtay tarafından verilen bir kararda⁴⁶⁶ kira bedelinin belirlenmesi hususunun kamu düzeniyle ilgili olduğu ve taraflarca belirli sınırlamalar dahilinde bedelin belirlenebileceği gerekçesi ile kira bedelinin belirlenmesi davalarında tahkim yoluna

⁴⁶⁶ “HUMK.nun 518. maddesi gereğince, tahkim sözleşmesi yalnız tarafların arzularına tabi olan uyuşmazlıklar hakkında mümkündür. Bundan maksat, tarafların konusu üzerinde serbestçe tasarruf yetkilerinin bulunduğu uyuşmazlıklardır. Taraflar, aralarındaki uyuşmazlığı gidermek için serbestçe anlaşma yapabiliyorlar ve bu anlaşma mahkemenin kararına gerek olmaksızın geçerli ise, o uyuşmazlık hakkında tahkim sözleşmesi (ya da tahkim şartı) yapılabilir. İki tarafın arzusuna tabi olmayan ... tahkim cereyan etmez. Yani tarafların dava konusu üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri hallerde tahkim caiz değildir. Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre, kira bedelinin tesbiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tesbiti hususu kamu düzenini ilgilendirdiği için, tarafların serbest iradeleri ile kira parasını karşılaştırmaları ancak belli ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür. Dolayısıyla bu hususta tarafların tasarruf yetkileri sınırsız değildir.”, Yargıtay 3. HD. 02.12.2004 T., 2004/13018 E., 2004/13409 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 14.12.2022.

başvurulamayacağına hükmedilmiştir. Ancak Yargıtay'ın bu kararı doktrinde eleştirilmiş ve uyuşmazlık konusunun MTK m. 1 f. 4 hükmü kapsamında taşınmazın aynına ilişkin olmaması sebebiyle tahkime elverişli olduğu ifade edilmiştir⁴⁶⁷. Bu bağlamda Yargıtay'ın görüşünün benimsenmesi, kamu düzenini ilgilendirmesi sebebiyle tahkime elverişli sayılmayan kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının arabuluculuğa da elverişli olmadığı sonucunu ortaya çıkarılabilir. Ancak arabuluculuğa elverişli konuların tahkime elverişlilikten daha geniş ele alınması gerektiği yaklaşımı⁴⁶⁸ ile ve özel hukukta asıl olanın irade serbestisi olmasından⁴⁶⁹ dolayı kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının arabuluculuğa elverişli olduğu kabul edilir⁴⁷⁰. Zira tahkimden farklı olarak arabuluculuk sürecinde taraflar uyuşmazlık konusu üzerinde müzakerede bulunma fırsatına sahiptir. Tarafların iradeleri esas olup, menfaatleri doğrultusunda nihai kararı taraflar verir. Her ne kadar uyuşmazlık konusu kamu düzeni ile ilgili olsa da tarafların üzerinde tasarrufta bulunabilmeleri mümkündür.

Kira bedelinin belirlenmesi hususunda uyuşmazlık yaşayan taraflar, uyuşmazlığın çözümü için arabuluculuğa işlerlik kazandırmak isterlerse ihtiyari arabuluculuk süreci söz konusu olur. Son dönemde enflasyonun hızlı artışı ile kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar artış göstermiş olduğundan kira uyuşmazlıklarında arabuluculuğun dava şartı haline getirileceği gündeme gelmiş⁴⁷¹ ancak henüz yasal bir düzenleme yapılmamıştır.

Kiracı ve kiraya veren konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine arabuluculuk şartı koyarak ya da ayrı bir arabuluculuk sözleşmesi yaparak olası bir uyuşmazlık çıkması halinde arabulucuya başvuracaklarını kararlaştırabilecekleri gibi uyuşmazlık çıktıktan sonra ve hatta dava açtıktan sonra da ortak iradeleri ile arabulucuya başvurma hususunda anlaşarak uyuşmazlığı ihtiyari arabuluculuk yolu ile çözebilirler.

⁴⁶⁷ Doktrindeki görüşler için bkz. PÜRSELİM, Hatice Selin, “*Milletler Arası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği*”, MÜHF-HAD, C.27, S.1, 2021, s. 502-506.

⁴⁶⁸ DÜR, s. 313; BOSTANCI, Yalçın/ÖZKAN, Halid, “*Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Faaliyetini Sona Erdiren Hal: Uyuşmazlığın Kapsam Dışında Olduğunun Tespiti*”, ERÜHFD, C.9, S.1, 2014, s. 17.

⁴⁶⁹ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 53.

⁴⁷⁰ Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, s. 31; DÜR, s. 313; ŞAHİN/ÇELİK/RUHİ, s. 28.

⁴⁷¹ Kira uyuşmazlıkları bakımından arabuluculuğun dava şartı haline getirilmesi Adalet Bakanlığı tarafından çalışmaları yürütülen 7. Yargı Paketi kapsamına alınmıştır.

Arabuluculuk ile çözümün, yargılama faaliyetine kıyasla tercih edilme sebepleri bakımından özellikle kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişkinin huzurlu bir şekilde devamı açısından faydalı olacağı tartışmasızdır. Zira kiraya verenin kiralanandan elde ettiği geliri artırma isteği kiracıya ekonomik bir yük olacak ve bu da tarafların gerginlik yaşamasına sebep olabilecektir. Üzerine bir de dava açılması ve tarafların davada karşı karşıya gelmesi, iddia ve savunma kapsamında istenmeyen hususların ortaya dökülmesi ilişkileri kopma noktasına getirebilir ve hatta tarafların cezai sorumluluğunu doğuracak istenmeyen başkaca olayların yaşanmasına dahi sebep olabilir. Yargılama sonucunda da kira ilişkisinin sona erdiğine dair bir hüküm kurulmadığı için sonraki süreçte de taraflar birbirleri ile muhatap olmaya devam ederler. Uyuşmazlığın arabuluculuk ile çözümü yoluna gidilirse, kendi istekleri ile bir araya gelen kiracı ve kiraya verenin birbirlerini dinlemelerine ve anlamalarına imkan tanınmış olacak ve belki de basit bir şekilde bir çözüme ulaşılabilecektir. Kira bedelinin belirlenmesi davası için yapılması gereken masraflar ve davanın uzun süre devam etmesi karşısında, arabuluculuk ile çözümde çok daha az masraf yapılır ve birkaç gün ya da birkaç hafta içinde çözüm bulunabilir. Bütün bunlar kiracı ve kiraya verenin aralarındaki uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözmeyi tercih etme sebebi olmalıdır.

Taraflar arasındaki konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinden kaynaklanan kira bedelinin belirlenmesi hususundaki uyuşmazlığın, tüketici işlemi veya ticari dava niteliğinde sayılarak dava şartı arabuluculuk kapsamında olup olmayacağına incelenmesi gerekir. Kiracı ve kiraya veren arasında yapılan kira sözleşmesinin tüketici işlemi niteliğinde olması mümkündür⁴⁷². Ancak bunun için sözleşmenin konusunun konut kirası olması gereklidir. Zira işyeri kirasının söz konusu olması durumunda tüketiciden bahsedilemez. Kiraya veren tarafın mesleki veya ticari amaçla hareket eden sağlayıcı konumunda olduğu, kiracı tarafın ise mesleki veya ticari amaçla hareket etmeyen tüketici sayıldığı konut kiralarda, taraflar arasındaki kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığı tüketici uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk kapsamında kabul edilebilir. Örneğin, bir ticari şirkete veya gerçek kişi tacire ait büyük bir rezidansta tüketici sayılan kiracının

⁴⁷² Kira sözleşmesinin tüketici işlemi niteliği hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZÇELİK, Ş. Barış, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taşınmazlarda Ayrıntılı Sorumluluk”, AÜHFD, C.64, S.4, 2015, s. 1165, dn. 7; KÜÇÜKBAY, Esmâ, Tüketici İşlemi Niteliğindeki Taşınmaz Satış Sözleşmelerinde Satıcının Ayrıntılı Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 67-68.

konut kiralaması durumunda bir tüketici işlemi söz konusu olur ve tarafların kira bedelinin belirlenmesi hususunda yaşadıkları uyuşmazlık dava şartı arabuluculuk kapsamında sayılır. Böyle bir durumda taraflarca dava şartı arabuluculuk sürecinin işletilmesi gerekir.

Kiracı ve kiraya veren tarafın tüzel kişi ya da gerçek kişi tacir olduğu, kira sözleşmesinin konusunun da tarafların ticari işletmeleri ile ilgili bir işyeri kirası olduğu durumlarda, örneğin AVM kiralarında, kira bedelinin belirlenmesi hususundaki uyuşmazlık nispi ticari davanın konusu olabilirken⁴⁷³, ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk kapsamında kabul edilmez. Zira ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculukta uyuşmazlığın aynı zamanda bir miktar paranın ödenmesine yönelik bir alacak veya tazminat talebine ilişkin olması gereklidir. Kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığı bir alacak veya tazminat talebi içermediğinden dava şartı arabuluculuk kapsamına girmez. Bu türden bir uyuşmazlık için ihtiyari arabuluculuk yoluna başvurulabilir.

8.5.2. Türk Borçlar Kanunu m. 344 Hükmünün Kamu Düzenine İlişkin Olması Bakımından Arabuluculuğa Elverişliliğin Değerlendirilmesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar TBK m. 344 hükmü ile düzenlenmiştir. Kanun koyucu bu maddenin 1. ve 2. fıkraları ile tarafların kira bedelini belirleme serbestisine sınırlamalar getirmiştir. Buna göre, sözleşmenin uzayan dönemlerine ait kira bedeli belirlenirken uygulanacak artış oranı veya miktarı bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını⁴⁷⁴ veya bu oranın uygulanması ile elde edilecek miktarı geçemeyecektir⁴⁷⁵.

Kanun koyucuyu kira bedelinin artışına sınırlamalar getirmeye iten temel sebep kira ilişkisinin zayıf tarafı olarak kiracının korunması gerektiği düşüncesidir⁴⁷⁶. Kira bedelinin belirlenmesinin tarihsel gelişimine bakıldığında kanun koyucunun ve Yargıtay'ın

⁴⁷³ TUĞ, Mehmet Arif, “Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme”, SÜHFD, C.29, S.3, 2021, s. 1903-1904.

⁴⁷⁴ Bu oran, TBK’ na 7409 sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 1 uyarınca 11.06.2022 tarih ile 01.07.2023 (01.07.2023 tarihi de dahil olmak üzere) tarihleri arasında yenilenen konut kira sözleşmelerinde %25 olarak uygulanır.

⁴⁷⁵ Bkz. İkinci Bölüm D. başlığı.

⁴⁷⁶ ÖZYAKIŞIR, s. 173-174; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 1-4.

ekonomünün değişkenlik gösterdiği dönemlerde kiracıyı koruyucu nitelikte farklı uygulamaları olduğu görülmektedir⁴⁷⁷. Son olarak TBK'ye 7409 Sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 1 hükmü de son dönemde fahiş bir şekilde artış gösteren kira bedelleri karşısında kiracıyı korumaya yönelik olarak kabul edilmiştir. Kiracının kiraya veren karşısında ekonomik bakımdan zayıf taraf olarak görülüp korunması gerekliliğinin arkasında ise sosyal huzurun sağlanması, toplumsal barışın ve kamu düzeninin korunması amaçları yatmaktadır⁴⁷⁸. TBK m. 344 hükmünün kamu düzenine ilişkin olduğunun kabul edilmesi de bu düşünceden ileri gelmektedir⁴⁷⁹. Ancak burada tekrar ifade edilmelidir ki kira sözleşmesinin uzayan dönemleri için kira bedelinin belirlenmesinin TBK m. 344 hükmü uyarınca sınırlandırılması ve bu sınırlamanın kamu düzeni amacına hizmet etmesi için getirilmiş olması, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığı veyahut mutlaka mahkeme kararı ile çözülmesi gerektiği sonucunu ortaya çıkarmaz. Kanaatimizce arabuluculuğa elverişlilik açısından kamu düzenine ilişkin olmama kavramını, tarafların tasarrufunun hüküm doğurabilmesi için mutlaka yargı kararına ihtiyaç olması şeklinde yorumlamak gerekir.

8.5.3. Türk Borçlar Kanunu m. 344 Hükmünün Nispi Emredici Niteliği Yönünden Arabuluculuğun Değerlendirilmesi

Kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 f. 1 ve f. 2 hükümlerinde öngörülen sınırlamaların, hükmün nispi emredici niteliği çerçevesinde arabuluculuk sürecinde, özellikle süreç sonunda bir anlaşma sağlanması durumunda nasıl işletileceği önemli ve tartışılması gereken bir husustur. Öncelikle belirtilmelidir ki TBK'ye 7409 Sayılı Kanun ile eklenen ve konut kiralaları için %25' lik sınırlamayı düzenleyen Geçici

⁴⁷⁷ Bkz. İkinci Bölüm B. başlığı.

⁴⁷⁸ ERMENEK, İbrahim, Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 55.

⁴⁷⁹ ÖZYAKIŞIR, s. 32; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1232; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 548; Yargıtay 6. HD. 03.03.2016 T., 2015/11606 E., 2016/1639 K.; Yargıtay 6. HD. 12.05.2016 T., 2015/9059 E., 2016/3885 K.; "Görülüyor ki Kanun koyucu, Borçlar Kanununun 19. maddesinde de ifadesini bulan akit serbestisini kısıtlamak durumunda kalmış ve bu suretle kamu düzeni kaygısı ile kurallar getirmiştir. Bu kuralların kamu düzeni ile ilgili olmadıkları iddia edilemez. Çünkü bunlar, hukuk düzenimizin kabul ettiği akit serbestisini, bir genel yarar için kısıtlamış; asıl işlevi, toplumda barışı sağlamak olan, hukuk düzenini muhafaza gayesinden kaynaklanan kurallardır.", Yargıtay HGK. 12.12.1990 T., 1990/3-527 E., 1990/627 K., www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 14.12.2022.

Madde 1'in uygulaması belirli süre ile sınırlandırıldığı ve geçici madde özelliği taşıdığı için burada TBK m. 344 esas alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Zayıf konumda olan kiracının korunması amacıyla tesis edilmiş olan TBK m. 344 hükmü kiracı lehine nispi emredici niteliktedir⁴⁸⁰. Dolayısıyla korunan taraf olan kiracı aleyhine olacak şekilde hükümde öngörülen düzenlemeye aykırı hareket edilmesi mümkün değildir⁴⁸¹. Hükmün 1. fıkrasında tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapmış olmaları durumunda bu artışın, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı düzenlemesine yer verilmiştir. Böylece tarafların anlaştıkları artışa bir üst sınır getirilmiştir ve bu üst sınır da tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranıdır. Şayet taraflarca kararlaştırılan artış oranı veya miktarı üst sınırı aşar vaziyette ise aşan kısım, kısmi butlan yaptırım kapsamında geçersizdir⁴⁸². Hükmün 2. fıkrasında tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşma yapmamış olmaları hali düzenlenmiş ve böyle bir halde hakimin kira bedelini belirlerken bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artışa karar veremeyeceği belirtilmiştir. TBK m. 344 f. 1 ve f. 2 hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi neticesinde, taraflar ister anlaşmış olsun isterse de anlaşmamış olsun her iki durumda da uzayan kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelinin en fazla bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı tutarında arttırılarak belirlenebileceği görülmektedir. Taraflar kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili yaşadıkları uyuşmazlığı dava yolu ile çözmek isterlerse uygulanacak kanuni düzenleme bu şekildedir.

Tarafların uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözmek istemeleri ve bir anlaşma iradesi de göstermeleri durumunda TBK m. 344 f. 1 ve f. 2'de öngörülen kanuni sınırlamaya uyulmasının gerekip gerekmeyeceği, hükmün nispi emredici niteliğinin arabuluculuk süreci bakımından bağlayıcı olup olmayacağı cevaplanması gereken sorular olarak karşımıza çıkar.

⁴⁸⁰ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 27; KAŞAK, s. 289; UYSAL, s. 40-41.

⁴⁸¹ KAŞAK, s. 289; GÖKYAYLA, Değerlendirme, s. 27.

⁴⁸² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 634; EREN, Borçlar Özel, s. 403; ÖZYAKIŞIR, s. 200; KAYA, s. 184.

8.5.3.1. Türk Borçlar Kanunu m. 344 f. 1. ve f. 2. hükümleri ile öngörülen sınırlamanın arabuluculuk anlaşması bakımından bağlayıcı olup olmaması

Kiracı ve kiraya veren arabuluculuk süreci sonunda, TBK m. 344 hükmünde öngörüldüğü şekilde bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ya da bunun altında bir oran tutarında artış yapma hususunda anlaşıp uzayan yeni dönemlere ait kira bedelini belirleyebilirler. Böyle bir anlaşma emredici hükme de uygun olduğu için bir sorun teşkil etmez. Ancak tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artış yapmayı istemeleri de olasılık dahilindedir. Bu konuda bir görüş olarak, kanunun emredici hükümlerini aşan ve bu hükümlerin dolanılması sonucunu ortaya çıkaran bir arabuluculuk anlaşmasının yapılması mümkün değildir⁴⁸³. Kanunun emredici hükümlerine aykırı bir anlaşmanın yapılması demek, arabuluculuk yolu ile esasen hukuk düzenin yasakladığı bir sonuca ulaşılabilmesi demektir. Nitekim TBK m. 344 kiracı lehine emredicidir. Hükümde öngörüldüğü şekilde tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artışta anlaşılması ile kiracı aleyhine hareket edilmiş olur. Kanun koyucunun kiracı aleyhine olacak şekilde hareket edilmesini yasakladığı ve hatta hakimin bile tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile bağlı olduğu bir hususta hükme aykırı bir arabuluculuk anlaşmasının yapılması mümkün gözükmemektedir. Ancak kanaatimizce tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artışta anlaşma sağlayamayacaklarını söylemek katı bir yaklaşım olabilir. Böyle bir yaklaşım arabuluculuğa hakim olan iradilik ilkesi ile de bağdaşmaz. Ayrıca burada süreci yöneten arabulucunun tarafları uyarmak, taraflara kanuni sınırlamanın üzerinde bir artış yapamayacaklarını söylemek gibi bir görev edinmesi gerekir ki bu da arabulucunun tarafların iradesine müdahale etmesi sonucunu ortaya çıkarır. Arabulucunun görevi tarafları bir araya getirerek, onların kendi çözümlerini bulmalarına yardımcı olmak iken; tarafların böyle bir anlaşmayı yapamayacaklarını söyleyerek adeta karar verici bir pozisyona geçmesi mümkün olmamalıdır.

İkinci görüş olarak, arabuluculuk bir yargılama faaliyeti olmadığı için yargılama sürecinde dikkate alınması gereken maddi hukuktaki emredici hükümler arabuluculuk

⁴⁸³ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 173.

süreci bakımından bağlayıcı olmayacaktır⁴⁸⁴. Bu görüşten hareketle, kiracı ve kiraya veren tarafın arabuluculuk sürecinde yapacakları anlaşmada uzayan dönemlerde uygulanacak kira bedelini, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının üzerinde bir artış yaparak belirleyebilecekleri söylenebilir. Taraflar TBK m. 344'ün öngördüğü kanuni sınırlama ile bağlı olmaz. Bu görüşün kabulü arabuluculuk sürecinin iradiliği ile de örtüşür. Sonuç olarak kiracı ve kiraya veren taraf arasındaki arabuluculuk sürecinin ihtiyari olması, tarafların kendi iradeleri ile masaya oturmaları ve yine anlaşmaya varıp varmama konusunda özgür iradeleri ile karar verebilmeleri karşısında, süreç sonunda varacakları anlaşmayı kendi iradeleri ile şekillendirmelerine ve tarafların sözleşme yapma serbestisine öncelik tanınmalıdır.

Kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili olarak doktrinde bir görüşe göre⁴⁸⁵, kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralanan taşınmaz kiracıya teslim edildikten sonraki aşamada uzayan yeni döneme ilişkin kira bedelinin artışı belirlenirken tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranına itibar edilmeden bu oranın üzerinde bir artışa geçerlilik tanınabilir. Zira kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralanan taşınmaz kiracıya teslim edildikten sonra kiracı ihtiyacı olan ev veya işyerine kavuştuğu için artık onu zorlayan bir baskı unsuru kalmamıştır ve kiracının özel olarak korunması gerekli değildir⁴⁸⁶. Bu görüşe paralel bir görüş olarak, kira sözleşmesi yapılırken ortaya çıkan müzakere eşitsizliğinin arabuluculuk sürecinde olmaması ve bu süreçte kiralayanın elinde kiracıyı zayıf taraf konumuna düşürecek hukuki veya fiili bir aracın da bulunmaması sebebiyle arabuluculuk sürecinde kiracının zayıf taraf olarak özel bir korunmaya ihtiyacı olmadığı ifade edilmiştir⁴⁸⁷. Kanaatimizce gerek kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra gerekse de arabuluculuk sürecinde kiracının üzerinde bir baskı unsurunun kalmadığı tam olarak söylenemez. Kiracı, istediği kira bedelini kabul ettiremeyen kiraya verenin kiralanan konut veya işyerinin boşaltılması isteği ile karşılaşabilir. Bu da kiracı üzerinde bir baskı unsuru olabilirken, taraflar arasında bir güç dengesizliği oluşturabilir. Ancak

⁴⁸⁴ CANBOLAT, Talat/OCAK, Saim/OĞUZ, Özgür/KARACA, Aybüke/BULUR, Alper/KOÇ, Erol, İş Hukukunda Arabuluculuk Uzmanlık Eğitimi Kaynak Kitabı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını, s. 11.

⁴⁸⁵ ÖZEN, s. 2038-2039.

⁴⁸⁶ ÖZEN, s. 2038-2039.

⁴⁸⁷ ERMENEK, s. 56-57.

TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesini düzenleyen hükümleri itibariyle tahliye sebepleri sınırlıdır. Arabuluculuk sürecinde arabulucunun eşitlik ilkesine uygun bir şekilde taraflar ile yapacağı özel görüşmelerle bu güç dengesizliği yönetilebilir. Şöyle ki arabulucu özel görüşmelerde taraflara yönelteceği sorular ile onların hukukten zayıf oldukları hususları fark etmelerini sağlayabilir. Böylece taraflar arasındaki müzakere eşitsizliğinin giderilebilmesi mümkündür.

Kiracı ve kiraya veren tarafın arabuluculuk sürecinde TBK m. 344'te öngörülen sınırlamanın üzerinde bir artış oranı uygulayarak kira bedelini belirleyebilmelerinin mümkün olacağını belirttikten sonra böyle bir anlaşmanın, hükümde öngörülen kısmi geçersizlik yaptırımına tabi olup olmayacağı sorunu ortaya çıkabilir. Bu sorunun çözümü için arabuluculuk anlaşma belgesinin hukuki niteliğinin ve HUAK m. 18 f. 5 hükmü gereğince “*üzerinde anlaşılan hususlarda dava açılmayacağı*” hükmünün değerlendirilmesinde fayda vardır.

8.5.3.2. Anlaşma belgesinin kısmi geçersizlik yaptırımına tabi olup olmaması

Arabuluculuk anlaşma belgesi, arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşmaya vardıkları hususları yazılı hale getirdikleri ve taraflar ve arabulucu tarafından imzalanan bir sözleşmedir⁴⁸⁸. Başka bir ifade ile arabuluculuğun taraflarını bağlayan maddi hukuka ilişkin kendine özgü⁴⁸⁹ bir borçlar hukuku sözleşmesidir⁴⁹⁰. Doktrinde arabuluculuk anlaşma belgesini mahkeme dışı sulh sözleşmesi ya da sulh benzeri bir sözleşme olarak nitelendiren görüşler de mevcuttur⁴⁹¹. Sulh sözleşmesi doktrinde bir hukuki ilişki hakkında doğmuş veya doğması muhtemel bir uyuşmazlığı ya da tereddüdü tarafların

⁴⁸⁸ BADUR, Anlaşma Belgesi, s. 53; BAŞ, Seda, “6325 Sayılı Kanun ile Öngörülen Dava Açma Yasağının Bir İstisnası Olarak Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin İptali”, İnÜHFD, C.13, S.1, 2022, s. 179; ERDOĞAN, Ersin/ÇÖMERT, Büşra, “Arabuluculuk Sonunda Hazırlanan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Anlaşma Belgesine Karşı Başvurulabilecek Hukuki Çareler”, Terazi Hukuk Dergisi, C.13, S.138, 2018, s. 30; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği”, GÜHFD, C.18, S.1, 2019, s. 344.

⁴⁸⁹ KIYAK, Emre, “Arabuluculuk Sonunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C.6, S.21, 2015, s. 545. Yazara göre, anlaşma belgesinin belirli bir sözleşme kalıbında değerlendirilmesi güç olduğundan kendine özgü bir hukuki niteliğe sahiptir.

⁴⁹⁰ AKKAN, Mine, “Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçlar”, DEÜHFD, C.20, S.2, 2018, s. 16, (Arabuluculuk); BADUR, Anlaşma Belgesi, s. 67; BAŞ, s. 179; KIYAK, s. 531.

⁴⁹¹ TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 346; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 120; ERDOĞAN/ÇÖMERT, s. 34; DÜR, s. 374.

karşılıklı fedakarlıklarda bulunarak ortadan kaldırdıkları sözleşme olarak tanımlanmaktadır⁴⁹². Arabuluculuğun menfaat temelli olması ve menfaatleri doğrultusunda tarafların uyuşmazlığın çözümü için bazı fedakarlıkta bulunmalarının söz konusu olması karşısında esasen arabuluculuk anlaşması sulh sözleşmesi ile benzerlik gösterir. Ancak arabuluculuk anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi ile hatta taraflar, vekilleri ve arabulucu tarafından imza edilmesi ile icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde bir belge sayılması ve ilamlı icraya konu edilebilmesi onu sulh sözleşmesinden ayırır. Zira özellikle dava açılmadan önce yapılan bir mahkeme dışı sulh sözleşmesi ilamlı icraya konu edilemez⁴⁹³.

Arabuluculuk anlaşma belgesinin konusunu tarafların sözleşme özgürlüğü sınırları çerçevesinde belirledikleri maddi hukuka ilişkin hükümler oluşturur⁴⁹⁴. Anlaşma belgesi tarafların iradeleri tam olarak yansıtacak ve onları bağlayacak şekilde düzenlenmelidir. Dolayısıyla tarafların hak ve yükümlülükleri açıkça yazılmalı ve yerine getirilebilir nitelikte olmalıdır. Nihayetinde arabuluculuk anlaşma belgesi icra edilebilirlik şerhi ile ilamlı icraya konu edilebileceği için anlaşılan hususların cebri icraya elverişli olması gereklidir.

Anlaşma belgesi, TBK m. 27 f. 1 hükmü gereğince emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı hükümler içermeyeceği gibi konusu imkansız bir arabuluculuk anlaşması da yapılamaz⁴⁹⁵. Sözleşme özgürlüğünün bu genel sınırlamalarına uygun yapılmayan anlaşma belgesi kesin hükümsüzlük yaptırımına tabidir⁴⁹⁶. Ayrıca tarafların anlaşmasında irade bozukluğu ya da aşırı yararlanma halleri gibi anlaşma belgesinin iptali sonucunu doğuracak durumlar da söz konusu olmamalıdır⁴⁹⁷.

⁴⁹² METİN, Uğur Can, “*Maddi Hukuk Anlamında Sulh Sözleşmesi*”, ERÜHFD, C.11, S.1, 2016, s. 293; KARAUZ, Kürşat Agah, “*Sulh Sözleşmesi*”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, 2011, s. 172; ULUSAN, İlhan, “*Maddi Hukuk ve Usul Hukuku Bakımından Sulh Sözleşmesi*”, İÜMHAD, C.5, S.7, 1971, s. 150.

⁴⁹³ KARAUZ, s. 178.

⁴⁹⁴ AKKAN, Arabuluculuk, s. 16; BAŞ, s. 179.

⁴⁹⁵ KILIÇ, s. 122; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 112; KORKUSUZ, Refik/KORKUSUZ, M. Halit, “*İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu*”, Adalet Dergisi, C.147, S.64, 2020, s. 493; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 344.

⁴⁹⁶ BAŞ, s. 179; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 344; BADUR, Anlaşma Belgesi, s. 71; KILIÇ, s. 122.

⁴⁹⁷ ERDOĞAN/CÖMERT, s. 39; KILIÇ, s. 122-123.

Türk Borçlar Kanunu m. 27 f. 2 hükmünde düzenlenen kısmi butlan yaptırımı arabuluculuk anlaşma belgesi açısından da geçerlidir⁴⁹⁸. Dolayısıyla anlaşma belgesinin içerdiği belirlemelerden bir kısmının kısmi butlan yaptırımı gereği geçersiz olması, kural olarak diğerlerinin geçerliliğini etkilemez⁴⁹⁹. Bu hususu, kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının arabuluculukta çözümü ile bağdaştırdığımızda şu sonuca ulaşabilir: TBK m. 344 f. 1’de tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı belirtilmiştir. Buna göre, kira artışı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşar vaziyette ise aşan kısım geçersizdir. Tarafların arabuluculuk anlaşma belgesinde tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artış belirlemeleri de aynı sonucu doğuracaktır. Anlaşma belgesi tamamen geçersiz olmayacak, anlaşma ile belirlenen kira bedeli aşan kısım yönünden geçersiz olacaktır. Zira TBK m. 344 hükmü kiracı lehine emredici olup, arabuluculuk anlaşması ile dahi kiracı aleyhine değiştirilemez. Kaldı ki TBK m. 344 f. 2 gereğince hakim de kira bedelinin belirlerken tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile bağlı olup, bu oranın üzerinde bir artışa karar verememektedir.

8.5.3.3. Kısmi geçersizliğin icra edilebilirlik şerhi aşamasında incelenip incelenememesi Arabuluculuk anlaşma belgesinin ilam niteliğinde bir belgeye dönüştürülmesi mümkündür. Anlaşma belgesine ilam niteliği kazandırmak isteyen taraf ya da taraflar anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesini mahkemeden talep edebilirler. Mahkeme HUAK m. 18 f. 3 hükmü uyarınca anlaşmanın içeriğinin arabuluculuğa elverişli olup olmadığı ve anlaşma hükümlerinin cebri icraya uygun olup olmadığı hususlarında dosya üzerinden sınırlı bir inceleme yapabilir. Bununla birlikte anlaşmanın içeriğinin emredici hükümlere ve kamu düzenine aykırı olup olmadığının da res’en incelemesi gerekir⁵⁰⁰.

⁴⁹⁸ BADUR, Anlaşma Belgesi, s. 71.

⁴⁹⁹ BADUR, Anlaşma Belgesi, s. 71.

⁵⁰⁰ EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 112; DÜR, s. 383-384; KILIÇ, s. 123.

Mahkemenin gerekli incelemeyi yapıp anlaşma belgesine verdiği icra edilebilirlik şerhi ile arabuluculuk anlaşma belgesi ilam niteliğinde bir belge olur ve ilamlı icraya konu olabilmesi açısından ilam gücü elde eder⁵⁰¹. Ancak ilam gücünün elde edilmesini anlaşma belgesinin kesin hüküm etkisine de sahip olacağı şeklinde anlamamak gerekir⁵⁰². Başka bir ifade ile icra edilebilirlik şerhi ile ilam niteliğinde belge olan arabuluculuk anlaşma belgesi kesin hüküm etkisine sahip değildir. Bu noktada kiracı ve kiraya veren tarafın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde artışa karar vererek belirledikleri kira bedelini içeren anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi istendiği takdirde hakimin TBK m. 344 hükmünde öngörülen kısmi geçersizlik yaptırımını da res’en inceleyebilip inceleyemeyebileceği sorusu karşımıza çıkar. Kanaatimizce hakimin böyle bir inceleme yapabilmesi için taraflar arasındaki kira sözleşmesini, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı bilgisini dosyaya celp etmesi, yani delil toplaması gerekir. Oysa icra edilebilirlik şerhi verilmesi işi çekişmesiz yargı işidir ve hakim dosya üzerinden sınırlı bir inceleme yapabilmektedir. Dolayısıyla burada hakimin kısmi geçersizlik bakımından bir inceleme yapmasının mümkün olmadığı söylenebilir.

8.5.3.4. Anlaşma belgesinin kısmi geçersizliği karşısında dava açma yasağının değerlendirilmesi

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18 f. 5 hükmünde “*üzerinde anlaşılan hususlarda dava açılmayacağı*” düzenlemesine yer verilmiştir. Tarafların dava açmadan önce ya da dava açtıktan sonra arabuluculuk sürecinde anlaşmaları sonucunda düzenlenen anlaşma belgesi maddi hukuka ilişkin bir sözleşme ise de usul hukuku bakımından da bir etkiye sahiptir⁵⁰³.

Aralarındaki uyuşmazlığı dava yoluna gitmeden arabuluculukta anlaşarak çözen taraflar artık anlaşmışları hususlarda dava açamazlar⁵⁰⁴. Ancak anlaşmaya rağmen yine de bir dava açılmışsa anlaşma belgesinin mahkemeye ibrazı ile davanın dava şartı yokluğu (hukuki

⁵⁰¹ TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 360; BAŞ, s. 186; ERDOĞAN/CÖMERT, s. 37.

⁵⁰² ERDOĞAN/CÖMERT, s. 37; EKMEKÇİ/ÖZEKES/ATALI/SEVEN, s. 112; BAŞ, s. 186.

⁵⁰³ AKKAN, Arabuluculuk, s. 16.

⁵⁰⁴ POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 1036; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 788; BAŞ, s. 186.

yarar yokluğu) sebebiyle usulden reddi gereklidir⁵⁰⁵. Kiracı ve kiraya verenin anlaşma belgesinde kira bedelini belirlemeleri ile aralarındaki kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının sona erdiğine ve bu hususta artık bir dava açamayacaklarına şüphe yoktur. Tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artışta anlaşmaları durumunda ve değişim oranını aşan kısım yönünden kısmi geçersizlik yaptırımını karşısında taraflar yine de bir dava açamayacak mıdır? Böyle bir ihtimalde anlaşmaya uygun bir şekilde ödemelerde bulunan kiracı tarafın fazla ödediği kısmı sebepsiz zenginleşme davası ile geri isteyebilmesi mümkündür⁵⁰⁶. Sebepsiz zenginleşme davasının konusu, arabuluculukta anlaşılan hususlarla bağlantılı olsa da ayrı bir uyuşmazlığa ilişkindir. Dolayısıyla kiracı sebepsiz zenginleşme davası bakımından HUAK m. 18 f. 5 hükmünde öngörülen dava açma yasağı ile karşılaşmaz.

8.5.3.5. Türk Borçlar Kanunu m. 344. f. 3. hükmüne göre kira bedelinin belirlenmesi bakımından arabuluculuk süreci

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıllık bir sürenin geçmesinden sonra TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca açılacak kira bedelinin belirlenmesi davası bakımından arabuluculuk sürecinin incelenmesi yerinde olacaktır. Uygulamada en sık karşılaşılan uyuşmazlık, kira sözleşmesinin üzerinden beş yıllık sürenin geçmesinden sonra kira bedelinin emsal kira bedellerine göre düşük kalması nedeniyle kira bedelinin belirlenmesi talebidir. Böyle bir talep ile kiraya verenin açacağı davada kira bedeli TBK m. 344 f. 3 gereğince hakim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir⁵⁰⁷. Görüldüğü üzere hükümde yargılamada hakimın esas alacağı ölçütlere yer verilmiştir ve 1. ve 2. fıkralardaki sınırlama burada uygulanmayacaktır.

Uyuşmazlığın arabuluculuk ile çözüme kavuşturulması mümkün olmakla birlikte, arabuluculuğun bir yargılama faaliyeti olmaması sebebiyle hükümde hakimın esas alacağı ölçütler arabuluculuk sürecinde bağlayıcı olmaz. Taraflar arabuluculuk anlaşma belgesi ile yeni dönem için uygulanacak kira bedelini sözleşme özgürlüğünün genel

⁵⁰⁵ AKKAN, Arabuluculuk, s. 16; TANRIVER, Arabuluculuk, s. 122-123.

⁵⁰⁶ İNCEOĞLU, Cilt II, s. 129; GÖRMEZ, s. 79; KAPANCI, s. 816; ÖZTÜRK, Kira, s. 71.

⁵⁰⁷ Bkz. İkinci Bölüm D. 3.

sınırlamalarına uygun olarak serbestçe belirleyebilirler. Ancak anlaşmanın içeriği anlaşma belgesinin kesin hükümsüzlüğü ya da iptal edilebilirliği sonucunu doğuracak nitelikte olmamalıdır.

8.5.4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Uyuşmazlığının Arabuluculuk Sürecinde Çözümü Durumunda Arabuluculuk Ücreti

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 7 f. 2 hükmü uyarınca arabulucunun ücreti, faaliyetin sona erdiği tarihte yürürlükte bulunan Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenir ve bu ücret, aksine bir anlaşma yoksa taraflarca eşit olarak ödenir. 2023 yılı AAÜT m. 7 f. 2 hükmüne göre, konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen hukuki uyuşmazlıklarda anlaşma sağlanması durumunda, arabuluculuk ücreti, tarifenin ikinci kısmında düzenlendiği üzere anlaşılan miktar üzerinden hesaplanır. Anlaşma sağlanamaması halinde ise 2023 yılı AAÜT m. 7 f. 3 hükmü uyarınca, arabuluculuğun konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen bir hukuki uyuşmazlık olsa bile, arabuluculuk ücreti tarifenin birinci kısmına göre belirlenir.

Kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının arabuluculuk sürecinde anlaşma ile sonuçlanması durumunda arabulucuya ödenecek ücretin nasıl hesaplanacağı önemli bir husustur. Kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığı açısından tarafların anlaşması durumunda arabuluculuk ücretinin hesabında, üzerinde anlaşılan miktarın, taraflarca kararlaştırılan yeni kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın bir yıllık miktarı olarak kabul edilmesi gerektiğini söyleyebiliriz. Bu görüşümüze gerekçe olarak, kira bedelinin belirlenmesi davasında vekalet ücretinin Avukatlık Asgari Ücreti Tarifesi m. 9 hükmü gereğince talep edilen kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın bir yıllık miktarı üzerinden hesaplanmasını gösterebiliriz.

9. SONUÇ

Kira sözleşmesi TBK m. 299 hükmünde tanımlandığı üzere, kiraya verenin kiralanan şeyin kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bu kullanım hakkının kendisine bırakılmasına karşılık bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Hukuki niteliği itibariyle de kira sözleşmesi, rızai, ivazlı, tam iki tarafa borç yükleyen, sözleşme süresi boyunca taraflar arasında sürekli olarak borç doğuran bir sözleşmedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, kira sözleşmesinin bir türü olarak TBK m. 339-356 arasında özel olarak düzenlenmiştir. Bu hükümler, kişilerin barınma ihtiyacının karşılandığı, çevresel etkenlerden korunmaya olanak sağlayan konutlar ve mesleki veya ticari olarak ekonomik faaliyette bulunmak amacıyla kiralanan çatılı işyerleri bakımından uygulama alanı bulur.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralananın kullanım hakkının kiracıya devredilmesinin karşılığı olarak kiracı, kiraya verene kira bedeli ödememek zorundadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafları, sözleşmenin kurulması anında kira bedelini belirlemede sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince serbesttirler. Tarafların kira bedelini herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın diledikleri gibi belirleme serbestisi, kira bedelinin ilk kez belirlenmesi bakımından mümkündür. Ancak tarafların belirleyecekleri ilk kira bedeli, sözleşme özgürlüğünün genel sınırlarını oluşturan aşırı yararlanma, irade sakatlığı hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırılık teşkil etmemelidir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi belirli bir süre için yapılmış olsa dahi bu süre bittikten sonra da sözleşmenin uzaması mümkündür. Böyle bir durumda ilk başta belirlenen kira bedelinin uzun yıllarca aynı kalması beklenemeyeceği için uzayan kira dönemlerine ait kira bedelinin ne olacağı sorunu ortaya çıkar. Ülkemizde geçmişten günümüze kadar yaşanan sosyal ve ekonomik dalgalanmalar sebebiyle kanun koyucu yaptığı düzenlemeler ile kira bedelinin belli sınırlamalar dahilinde belirlenebileceğini ortaya koymuştur. BK'nın yürürlükte olduğu dönemde taraflar kira bedelini de sözleşme özgürlüğü çerçevesinde genel sınırlama hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile serbestçe belirleyebilmekteydi. İkinci Dünya Savaşı ile birlikte ülkemizde yaşanan ekonomik bozulma ve bunun inşaat sektöründe yarattığı olumsuzluklar ile hızlı şehirleşmenin sonucu olarak konut ve işyeri ihtiyacının artması kiracı tarafın aleyhine yarattığı etkiler

sebebiyle kanun koyucu kiracıları korumak için, özellikle kira bedeli hususunda müdahalede bulunmuş ve 26.01.1940 tarihinde yürürlüğe giren 3780 Sayılı Milli Koruma Kanunu m. 30 ile taşınmaz kira bedelini 1939 yılı kira rayıcı ile sınırlandırmıştır. Sonrasında 3780 Sayılı Kanun'da birçok kez değişikliğe gidilmiş ise de son olarak 01.06.1953 tarihinde yürürlüğe giren 6084 Sayılı Milli Koruma Kanunu'nun Tadili Hakkında Kanun ile 1939 yılında belirlenen kira bedellerine konutlarda %100, konut dışındaki yerlerde %200 artış yapılması öngörülmüş ve konut dışındaki yerlerde 01.01.1955, konutlarda ise 01.06.1955 tarihinden itibaren Milli Koruma Kanunu m. 30 yürürlükten kaldırılarak belirlenen tarihlerden itibaren taraflara kira bedelini belirleme noktasında serbesti sağlanmıştır. 1955 yılı itibariyle nüfusun hızlı artışı, köyden kente göç olayları ve de ticaret ve sanayi alanında yaşanan gelişmeler konut ve işyeri ihtiyacını artırmıştır. Buna paralel olarak kira bedelinin belirlenmesinde taraflara bir serbesti tanınmanın sosyal ve ekonomik sorunlar getireceği öngörüsü ile kiracının korunmasını temel alan GKHK kabul edilmiş ve m. 2 ve m. 3 hükümlerindeki düzenleme ile GKHK'nin uygulama alanına giren kira sözleşmelerinde kira bedelinin, 12.05.1953 tarihindeki kira rayiciden fazla olamayacağı hükmedilmiştir. Ancak GKHK'nin kira bedelini sınırladığı m. 2 ve m. 3 hükümleri, söz konusu sınırlamanın mülkiyet hakkının özüne dokunduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı ile kira bedelinin belirlenmesi hususunda kanun boşluğu doğmuş ve bu boşluk Yargıtay İçtihatları ile doldurulmaya çalışılmıştır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararlarında, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı ile oluşan bir kanun boşluğunun TMK m. 1 hükmü çerçevesinde hakim tarafından doldurulacağı ve uzayan yeni dönem kira bedelinin hakim tarafından belirleneceği, kira bedeli belirlenirken de bilirkişi tarafından tespit edilecek rayiç kira bedeli, eğer rayiç kira bedeli tespit edilemiyorsa ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca bilirkişinin belirleyeceği bedelin esas alınacağı ifade edilmiştir. Uygulama TBK yürürlüğe girene karar devam etmiş, TBK'nin 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi hususu m. 344 hükmü ile kanuni bir düzenlemeye kavuşmuştur.

Türk Borçlar Kanunu m. 344'de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzaması durumunda uzayan yeni dönem kira bedelinin hangi sınırlamalar çerçevesinde belirleneceği ortaya koyulmuş ve kira bedelinin belirlenmesinde, kira sözleşmesinde

artıŖa iliŖkin bir hükmün bulunup bulunmamasına, szleŖme süresinin beŖ yıldan uzun süreli olmasına ya da beŖ yıldan sonra yenilenmesi durumuna ve kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaŖtırılmasına göre farklı esaslar kabul edilmiŖtir.

Tarafların kira bedelinin artıŖı konusunda anlaşmaları durumu TBK m. 344 f. 1 hükmü ile dzenlenmiŖ ve tarafların kararlaŖtırdıkları artıŖ oranının, bir önceki kira yılında tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre deęiŖim oranını geçmemek koŖuluyla geçerli olacağı hükme baęlanmıŖtır. Buna göre, taraflarca kararlaŖtırılan artıŖ oranı bir önceki kira yılının tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre deęiŖim oranının üzerinde ise kira artıŖı, tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre deęiŖim oranında gerekleŖir. Ancak szleŖmede tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre deęiŖim oranının altında bir oran belirlenmiŖ ise kira artıŖı, szleŖmede kararlaŖtırılan oran üzerinden gerekleŖir. KararlaŖtırılan kira artıŖ oranı tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre deęiŖim oranını aŖtıęı takdirde aŖan kısma iliŖkin anlaşma geçersizdir. Buradaki geçersizlik yaptırımını kısmi butlan olup, kiracının, kanuni sınır olan tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre deęiŖim oranının üzerinde bir oranda ya da miktarda kira bedeli der ise, ödediği fazla miktarı sebepsiz zenginleŖme hükümlerine göre kiraya verenden talep etme hakkı doğar.

Taraflar konut ve çatılı iŖyeri kira szleŖmesinin uzayan dönemlerinde kira bedelinin arttırılacağı kararlaŖtırmamıŖlar ya da artıŖ yapılacağını kararlaŖtırmıŖ ancak artıŖ oranı veya miktarını belirlememiŖ olabilirler. Böyle bir durumda TBK m. 344 f. 2 hükmü uygulama alanı bulur. Buna göre kira bedeli bir önceki kira yılının tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre deęiŖim oranını geçmemesi Ŗartıyla hakim tarafından, kiralanan konut veya çatılı iŖyerinin durumu göz önünde bulundurulularak hakkaniyete göre belirlenir.

Konut ve çatılı iŖyeri kira szleŖmesinin üzerinden belli bir süre geçtikten sonra kira bedelinin emsallerine göre dŖk kalmıŖ olması durumunda TBK m. 344 f. 3 hükmü uyarınca kira bedelinin belirlenmesi istenebilir. Buna göre, beŖ yıldan daha uzun bir süre için yapılmıŖ olan veya beŖ yıldan sonra yenilenen konut ve çatılı iŖyeri kira szleŖmesinde yeni kira döneminde ve bundan sonraki her beŖ yıllık sürenin sonunda uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve

tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı göz önünde bulundurularak hakkaniyete göre belirlenir. Burada tarafların kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapmış veya yapmamış olmalarının bir etkisi yoktur. Önemli olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıllık sürenin geçmiş olmasıdır.

Taraflarca kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması durumunda kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 344 f. 4 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde uzayan dönemlerde kira bedelinin artışı, kanun koyucu tarafından beş yıl süre ile yasaklanmış ancak, bu beş yıllık süre içerisinde aşırı ifa güçlüğü halinde TBK m. 138 hükmü uyarınca kira bedelinin uyarlanmasının istenebilmesi de mümkün kılınmıştır. Kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasına ilişkin TBK'deki düzenleme bu olmakla birlikte, kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı ile yasaklanmıştır.

Son dönemde ülkemizde yaşanan ekonomik sorunlar ve enflasyonun hızlı artışı ile kira bedelleri fahiş oranlarda yükselmiştir. Bundan dolayı kanun koyucu tarafından zayıf durumda olan kiracıyı yüksek enflasyon karşısında korunmak için yeni bir düzenleme olarak 7409 Sayılı Kanun ile TBK'ye Geçici Madde 1 eklenmiştir. Geçici Madde 1 ile kira bedelinin artışı %25 ile sınırlandırılmıştır. Bu sınırlama sadece konut kira sözleşmeleri bakımından, hükmün yürürlüğe girdiği 11.06.2022 tarih ile 01.07.2023 (01.07.2023 tarihi de dahil olmak üzere) tarihleri arasında yenilenen sözleşmelerde uygulama alanı bulur. Bu yeni düzenleme kiraya verenin mülkiyet hakkının özünü zedelediği düşüncesi ile eleştirilebilir. Her ne kadar kiracıların korunması esas alınmış ise de yüksek enflasyon kiraya verenler için de olumsuz sonuçlar getirmektedir. Aynı şekilde getirilen yeni düzenlemenin işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulanmaması eleştirilebilecek bir durumdur. Kişilerin barınma ihtiyacı kadar ekonomik faaliyetlerini sürdürme ihtiyacı da temel bir gereksinimdir. İşyerinin diğer gider kalemleri ve enflasyon ile bu giderlerin de artış gösterdiği düşünüldüğünde işyeri kiracılarının konut kiracılarına nazaran daha az korunması hakkaniyete uygun düşmez. Bununla birlikte artış sınırı bir yıllık bir süre için öngörülmüştür. Ancak bu kadar kısa süre içerisinde ekonomik sorunların çözülmesi ve refah seviyesinin yükselmesi muhtemel görünmemektedir. Bu sebepten Geçici Madde 1'in uygulamasına 01.07.2023 tarihinden sonra da devam

edileceğini düşünmekteyiz. Bununla birlikte Geçici Madde 1 ile öngörülen %25'lik sınırlamanın uygulamada bir çözüm olmadığı, sınırlamaya rağmen kira artışlarının fahiş oranlarda yapılmak istendiği görülmektedir. Özellikle kira getirisi ile geçinen kiraya verenler açısından; yaşamsal ihtiyaçlarını karşılamak için yaptıkları giderlerin hiperenflasyon sebebiyle kat kat artması karşısında, kira gelirlerini sadece %25 oranında arttırmabileceklerini söylemek hakkaniyete uygun değildir. Bu hususta bir öneri olarak; yapılacak artış oranının, konut kiralarda bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının %50'sini, işyeri kiralarda %100'ünü aşmamak kaydı ile sınırlandırılmasının daha uygulanabilir olacağını söyleyebiliriz.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde uzayan kira dönemine ait kira bedelinin ne olacağı konusunda tarafların uyuşmazlık yaşamları durumunda kira bedelinin belirlenmesi, uygulamadaki bilinen ismi ile kira tespit davası açılabilir. Kira bedelinin belirlenmesi davasının ne zaman açılacağı ve yargılama neticesinde belirlenen kira bedelinin hangi kira dönemi için bağlayıcı olacağı TBK m. 345 hükmünde düzenlenmiştir. Her ne kadar davanın açılma zamanı ile ilgili kısıtlayıcı bir süre öngörülmemiş ise de davanın açılış zamanı, yargılama sonucunda verilecek hüküm ile belirlenecek kira bedelinin hangi kira dönemi için bağlayıcı olacağı açısından özellik arz eder. Buna göre, taraflar kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir hükme yer vermemiş ise kira bedelinin belirlenmesi davası yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı takdirde ya da bu otuz günlük süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmak şartıyla izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olur. Kira sözleşmesinde kira bedelinde artış yapılacağı kararlaştırılmış ise kira bedelinin belirlenmesi davası, kira bedelinin belirlenmesinin istendiği kira yılı içerisinde bu yılın sonuna kadar açılabilir ve mahkemece yargılama sonunda belirlenen kira bedeli bu yeni kira yılının başından itibaren geçerli ve bağlayıcı olur.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi hususunda uyuşmazlık içine düşen taraflar dava yoluna gitmeden ya da açılmış bir davanın yargılması devam ederken, aralarındaki uyuşmazlığı alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden biri olan arabuluculuk yolu ile çözebilirler. Arabuluculuk, tarafların

üzerinde serbestçe tasarruf edebildiği özel hukuk uyuşmazlıklarında uygulanabilen ve tarafların iradeleri ile şekillenen bir çözüm yöntemidir. Kiracı ve kiraya veren arasındaki kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığı tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabileceği bir özel hukuk uyuşmazlığıdır. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığı arabuluculuğa elverişlidir. Her ne kadar kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler kamu düzeni ile ilgili ise de kanaatimizce arabuluculuğa elverişlilik açısından kamu düzenine ilişkin olmama kavramını, tarafların tasarrufunun hüküm doğurabilmesi için mutlaka yargı kararına ihtiyaç olması şeklinde yorumlamak gerekir.

Uyuşmazlığın arabuluculuk ile çözümü yargılama faaliyetine kıyasla daha kolay, daha ekonomik ve daha hızlıdır. Aynı zamanda arabuluculuk, kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişkinin huzurlu bir şekilde devamına katkı sağlar, tarafların menfaatlerine en uygun çözümü bulmalarına olanak verir.

Tarafların uyuşmazlığı arabuluculuk yolu ile çözmek istemeleri ve bir anlaşma iradesi de göstermeleri durumunda TBK m. 344 hükmünde öngörülen kanuni sınırlamaya uyulmasının gerekip gerekmeyeceği, hükmün nispi emredici niteliğinin arabuluculuk süreci bakımından bağlayıcı olup olmayacağı önemli bir husus olarak karşımıza çıkar.

Kiracı ve kiraya veren arabuluculuk süreci sonunda, TBK m. 344'te öngörüldüğü şekilde bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ya da bunun altında bir oran tutarında artış yapma hususunda anlaşıp uzayan yeni dönemlere ait kira bedelini belirleyebilirler. Böyle bir anlaşma emredici hükme de uygun olduğu için bir sorun teşkil etmez. Ancak tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artış yapmayı istemeleri de olasılık dahilindedir. Tarafların sözleşme özgürlüğü çerçevesinde böyle bir anlaşma yapmalarına olanak verilmelidir. Ancak bu kez de böyle bir anlaşmanın, TBK m. 344'te öngörülen kısmi geçersizlik yaptırımına tabi olup olmayacağı sorunu ortaya çıkabilir. Kanaatimizce bu kısmi geçersizlik yaptırımı arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesi açısından da geçerlidir. TBK m. 344 hükmünde tarafların uzayan kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı belirtilmiştir. Buna göre, kira artışı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşar vaziyette ise aşan kısım geçersizdir.

Tarafların arabuluculuk anlaşma belgesinde tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artış belirlemeleri de aynı sonucu doğurur. Anlaşma belgesi tamamen geçersiz olmaz, anlaşma ile belirlenen kira bedeli aşan kısım yönünden geçersiz olur. Zira TBK m. 344 kiracı lehine emredici olup, arabuluculuk anlaşması ile dahi kiracı aleyhine değiştirilemez.

Her ne kadar kanuni düzenlemenin sonucu olarak; tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde bir artış belirlemeleri anlaşma belgesini, anlaşılan kira bedelinin aşan kısmı yönünden geçersiz kılacak ise de böyle bir sonucun arabuluculuk müessesesi anlamında pratikte bir anlam ifade etmeyeceği düşüncesindeyiz. Olması gereken hukuk açısından şöyle bir tavsiyede bulunabiliriz: Arabuluculuk sürecinde arabulucu, kira bedelini tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üzerinde artış yaparak belirlemek isteyen tarafları, TBK m. 344 hükmünün emredici olduğu ve kararlaştırılan kira bedelinin kanuni sınırı aşan kısmı yönünden geçersiz olacağı hususunda uyarabilmelidir. Taraflar bu uyarıya rağmen yine de kira bedelini kanuni sınırı aşar vaziyette kararlaştırmak istediklerini beyan ederlerse, arabulucu bu hususu anlaşma belgesine yazabilmelidir. Bu hususun yazılı olduğu anlaşma belgesinde tarafların emredici kurala rağmen kanuni sınırı aşar vaziyette kararlaştırdıkları kira bedeli geçerli olmalıdır.

Son olarak kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığının arabuluculuk sürecinde anlaşma ile sonuçlanması durumunda arabulucuya ödenecek ücretin nasıl hesaplanacağı önemli bir husustur. Kira bedelinin belirlenmesi uyuşmazlığı açısından tarafların anlaşması durumunda arabuluculuk ücretinin hesabında, üzerinde anlaşılan miktarın, taraflarca kararlaştırılan yeni kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın bir yıllık miktarı olarak kabul edilmesi gerektiğini söyleyebiliriz. Bu görüşümüze gerekçe olarak, kira bedelinin belirlenmesi davasında vekalet ücretinin Avukatlık Asgari Ücreti Tarifesi m. 9 hükmü gereğince talep edilen kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın bir yıllık miktarı üzerinden hesaplanmasını gösterebiliriz.

KAYNAKLAR

- ACABEY, Beşir, “*Aşırı Yararlanma (TBK. m. 28)*”, MÜHF-HAD, Özel Sayı: Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2012, s. 109-119.
- ACAR, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, Beta Yayıncılık, B.3, İstanbul 2016, (Kira).
- ACAR, Faruk, “*Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK m. 344/3’ ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi*”, YÜHFD, C.18, S.2, 2021, s. 445-466, (İnceleme).
- AKÇAAL, Mehmet, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi*”, SDÜHFD, C.12, S.1, 2022, s. 361-384.
- AKÇAAL, Mehmet/UYUMAZ, Alper, “*Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, SÜHFD, C.21, S.1, 30.Yıl Armağanı, 2013, s. 297-325.
- AKINCI, Şahin, “*İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, AÜHFD, C.57, S.3, 2008, s. 33-50.
- AKKAN, Mine, *Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt I, On İki Levha Yayıncılık*, B.15, İstanbul 2017, (Pekcanıtez Usul Cilt I).
- AKKAN, Mine, “*Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı ve Sonuçlar*”, DEÜHFD, C.20, S.2, 2018, s. 1-31, (Arabuluculuk).
- AKKURT, Sinan Sami/ERDOĞAN, Kemal/TOKAT, Hüseyin, *Borçlar Hukuku, Seçkin Yayıncılık*, B.4, Ankara 2021.
- ALTAŞ, Hüseyin, *Hasılat ve Şirket Kirası, Yetkin Yayınları*, Ankara 2009, (Hasılat).
- ALTAŞ, Hüseyin, “*Kira Parası Artışlarının Sınırlanması*”, AÜHFD, C.49, S.1-4, 2000, s. 97-116, (Kira Parası).
- ANTALYA, O. Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1, 1, Seçkin Yayıncılık*, B.2, Ankara 2019.
- ANTALYA, O. Gökhan/TOPUZ, Murat, *Medeni Hukuk (Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri) Cilt I, Seçkin Yayıncılık*, B.4, Ankara 2021.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları*, B.11, Ankara 2015.
- ARPACI, Abdülkadir, *Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları*, İstanbul 2002.
- ATALI, Murat/ERMENEK, İbrahim, *Medeni Usul Hukuku, Seçkin Yayıncılık*, B.3, Ankara 2021.
- ATALI, Murat/ERMENEK, İbrahim/ERDOĞAN, Ersin, *Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları*, B.2, Ankara 2019.
- ATIŞ, İrfan, “*Arabuluculuk Uygulamasında Gizlilik İlkesinin Uygulanması ve Önemi*”, Sakarya İktisat Dergisi, C.8, S.1, 2019, s. 74-84.

- AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), Seçkin Yayıncılık, B.11, Ankara 2016.
- AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2016.
- AYDIN, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, (Sona Erme).
- AYDIN, Gülşah Sinem, “*Türk Borçlar Kanunu’nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi*”, BÜHFD, C.9, S.121-122, 2014, s. 169-194, (Değerlendirme).
- AYDIN, İsmail, Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Ankara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021, (Arabuluculuk).
- AYDOS, Oğuz Sadık, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2022.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, B.3, Ankara 2017.
- BADUR, Emel, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya*”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S.27, 2016, s. 155-179, (Kira).
- BADUR, Emel, “*Arabulucu Sözleşmesi*”, Terazi Hukuk Dergisi, C.15, S.162, 2020, s. 248-265, (Arabulucu Sözleşmesi).
- BADUR, Emel, “*Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi*”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, C.9, S.18, 2021, s. 49-87, (Anlaşma Belgesi).
- BAHTİYAR, Mehmet/BİÇER, Levent, “*Adi İş/Ticari İş/Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi*”, MÜHF-HAD, C.22, S.3, 2016, s. 395-436.
- BARUT, Ahmet, “*Hukuki Uyuşmazlıkların Çözümünde Arabuluculuğun Faaliyet Sınırının Belirlenmesi*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.1, 2014, s. 81-88.
- BARHAN GÜL, Hilal, Bireysel İş Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuk, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021.
- BAŞ, Seda, “*6325 Sayılı Kanun ile Öngörülen Dava Açma Yasağının Bir İstisnası Olarak Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin İptali*”, İnÜHFD, C.13, S.1, 2022, s. 176-189.
- BAYRAM, Aziz Erman, “*Birlikte Kira*”, Ankara Barosu Dergisi, C.77, S.1, 2019, s. 89-154.
- BELEN, Herdem, “*Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.87, S.2013/3, 2013, s. 106-137.
- BOSTANCI, Yalçın/ÖZKAN, Halid, “*Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Faaliyetini Sona Erdiren Hal: Uyuşmazlığın Kapsam Dışında Olduğunun Tespiti*”, ERÜHFD, C.9, S.1, 2014, s. 1-21.

- BUBANİ KAHRAMAN, Emine, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Sona Erdirilmesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022.
- BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.
- CAN, H. Gültekin, “*Ticari Davalarda Zorunlu Arabuluculuk Düzenlemesinin Kapsamı ve Bazı Tartışmalı Hususlar*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.93, S.6, 2019, s. 174-192.
- CANBAY, Esra, Arabuluculuk ve Arabuluculuğun Temel İlkeleri, Yeditepe Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022.
- CANBOLAT, Talat/OCAK, Saim/OĞUZ, Özgür/KARACA, Aybüke/BULUR, Alper/KOÇ, Erol, İş Hukukunda Arabuluculuk Uzmanlık Eğitimi Kaynak Kitabı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını.
- DİLBAZ, Mikayil, Kiracının Kira Bedelini Ödememesinin Hukuki Sonuçları, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2022.
- DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Son Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, (Sona Erme).
- DOĞAN, Murat, “*Kira Tespiti*”, Kira Hukuku Davaları (Editör Hayrunnisa Özdemir), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, (Kira Tespiti).
- DOĞAN, Murat, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*”, MÜHF-HAD, Özel Sayı: Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2011, s. 505-523, (Değerlendirme).
- DOĞU, Hakkı Mert, “*Mesleki Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi*”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8, S.2, 2021, s. 521-533.
- DOĞU, Hicret/DOĞU, Hakkı Mert, “*Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk ve Uygulanabilirliği*”, Banka ve Finans Hukuku Dergisi, C.8, S.32, Ali Necip Ortan’a Armağan, 2019, s. 2231-2258.
- DÜR, Orhan, Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, Adalet Yayınevi, B.2, Ankara 2018.
- EKMEKÇİ, Ömer/ÖZEKES, Muhammet/ATALI, Murat/SEVEN, Vural, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, On İki Levha Yayıncılık, B.2, İstanbul 2019.
- ERDOĞAN, Ersin/ÇÖMERT, Büşra, “*Arabuluculuk Sonunda Hazırlanan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Anlaşma Belgesine Karşı Başvurulabilecek Hukuki Çareler*”, Terazi Hukuk Dergisi, C.13, S.138, 2018, s. 27-47.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, B.3, Ankara 2016, (Borçlar Özel).
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, B. 23, Ankara 2018, (Borçlar Genel).
- ERMENEK, İbrahim, Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I, Fakülteler Matbaası, B.4, İstanbul 1980.
- GEDİK, Doğan, “Arabuluculukta Gizliliğin İhlali Suçu”, Terazi Hukuk Dergisi, C.13, S.148, 2018, s. 98-108.
- GÖKYAYLA, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C.8, Özel Sayı, 2013, s. 1203-1251, (Uygulama Alanı).
- GÖKYAYLA, Emre, “Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, BÜHFKHHD, C.9, S.103-104, 2013, s. 18-51, (Değerlendirme).
- GÖRGÜN, L. Şanal, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.5, Ankara 2016.
- GÖRMEZ, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Borçlar Kanunu’ na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, B.2, İstanbul 2012.
- İLHAN, Onur, Arabuluculuk Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- İLKUTLU, Uğur, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018.
- İNAL, H. Tamer, Tüketici Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.3, Ankara 2014.
- İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, (Cilt I).
- İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, (Cilt II).
- İNCEOĞLU, Murat/BAŞ, Ece, “Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2011.
- İSKENDER ABBASOĞLU, Elif Buse, Ticari Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk, Çankaya Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021.
- KAPANCI, K. Berk, “Bir Yılda Uzun süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C. Son’ un Yorumlanması”, İnÜHFD, C.6, S.4, 2015, s. 809-834.
- KARAUZ, Kürşat Agah, “Sulh Sözleşmesi”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, 2011, s. 169-204.
- KAŞAK, Fahri Erdem, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık, On İki Levha Yayıncılık, Ankara 2019.
- KAYA, İlkay, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, BÜHFD, C.9, S.123-124, 2014, s. 171-196.
- KAYAR, İsmail, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’ na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayıncılık, B.10, Ankara 2015.
- KAYIHAN, Şaban/ÜNLÜTEPE, Mustafa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, B.6, Ankara 2018, (Borçlar).

- KAYIHAN, Şaban/ÜNLÜTEPE, Mustafa, Medeni Hukuk Bilgisi, Seçkin Yayıncılık, B.4, Ankara 2017, (Medeni).
- KAYNAR, Muhammet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.
- KELEŞ, Merve Kübra, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Adi Kira Sözleşmesinin Kira Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Sona Erdirilmesi, Ankara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi, Ankara 2020.
- KILIÇ, Cansu, Bireysel İş Hukukunda Emredicilik İlkesi ve Dava Şartı Olarak Arabuluculuk, Hacettepe Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020.
- KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem, “*Kira Tespit Davası ve Esasları*”, TBB Dergisi, C.29, S.129, 2017, s. 229-260.
- KIRIŞ, Mahmut Ekrem, Dava Şartı Olarak Arabuluculuk ve Arabuluculuk Faaliyetinin Kötüye Kullanılması, İstanbul Aydın Üniversitesi LEE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022.
- KIYAK, Emre, “*Arabuluculuk Sonunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği*”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C.6, S.21, 2015, s. 523-548.
- KOÇYİĞİT, İlker/BULUR, Alper, Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını, Ankara 2019.
- KORKUSUZ, Refik/KORKUSUZ, M. Halit, “*İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu*”, Adalet Dergisi, C.147, S.64, 2020, s. 481-506.
- KURŞAT, Zekeriya, “*1567 Sayılı Türk Parasını Kıymetini Koruma Kanunu Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar Bunun Uygulanması Hakkında Tebliğ Hakkında Değerlendirme*”, Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.
- KURT, Resul, “*İş Yargısında Arabuluculuk*”, TBB Dergisi, C.30, S.135, 2018, s. 337-376.
- KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, B.24, Ankara 2013.
- KÜÇÜKBAY, Esmâ, Tüketici İşlemi Niteliğindeki Taşınmaz Satış Sözleşmelerinde Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- MAKARACI BAŞAK, Aslı/ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “*7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi*”, www.lexpera.com, Yayın Tarihi: 08.07.2022.
- METİN, Uğur Can, “*Maddi Hukuk Anlamında Sulh Sözleşmesi*”, ERÜHFD, C.11, S.1, 2016, s. 291-307.
- ODABAŞI, Aybüke, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Tespit Davası*”, KÜHFD, C.9, S.17-18, 2018, s. 57-80.

- ÖNCÜ, Özge, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Y.77, S. 2, 2012, s. 300-348.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, DEÜHFD, C.24, S.1, 2022, s. 39-77.
- ÖZÇELİK, Ş. Barış, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taşınmazlarda Ayrıptan Sorumluluk”, AÜHFD, C.64, S.4, 2015, s. 1161-1188.
- ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı”, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.2, 2014, s. 54-65.
- ÖZEKES, Muhammet, Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt III, On İki Levha Yayıncılık, B.15, İstanbul 2017, (Pekcanitez Usul Cilt III).
- ÖZEKES, Özlem, “İşe İade Taleplerinde Dava Şartı Olan (Zorunlu) Arabuluculuk”, TBB Dergisi, C.31, S.138, 2018, s. 273-316, (Dava Şartı).
- ÖZEL, Çağlar, Tüketicinin Korunması Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.7, Ankara 2021.
- ÖZEN, Burak, “Kira Bedelinin Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, MÜHF-HAD, C.22, S.3, 2016, s. 2033-2062.
- ÖZER, Tülay, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, YÜHFD, C.VIII/2-IX/1, Özel Sayı: Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, 2011-2012, s. 1013-1033.
- ÖZKALE, Rumeysa, Tüketici Hukukunda Zorunlu Dava Şartı Arabuluculuk, Çağ Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mersin 2021.
- ÖZKANOGĞLU, Neşe, 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2021, (Sona Erme).
- ÖZKANOGĞLU, Neşe, “İşyeri Kiralarında Yeni Dönem: 1 Temmuz 2020 Tarihinde Yürürlüğe Girecek Türk Borçlar Kanunu Hükümleri”, www.lexpera.com, Yayın Tarihi: 15.06.2020, (Yeni Dönem).
- ÖZTÜRK, Gülay, Hasılat Kirası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, (Hasılat).
- ÖZTÜRK, İzzettin Özkan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, (Kira).
- ÖZVERİ, Murat, “İş Mahkemeleri Kanunu ve Zorunlu Arabuluculuk Uygulamaları”, Çalışma ve Toplum Dergisi, C.2, S.65, 2020, s. 917-938.
- ÖZYAKIŞIR, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, Vedat Kitapçılık, B.5, İstanbul 2017.

- PERVER, Zuhâl, Yabancı Para Olarak Kararlaştırılan Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul Aydın Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018.
- PEKCANITEZ, Hakan, Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, B.15, İstanbul 2017.
- POSTACIOĞLU, İlhan E./ALTAY, Sümer, Medeni Usul Hukuku Dersleri, Vedat Kitapçılık, B.8, İstanbul 2020.
- PÜRSELİM, Hatice Selin, “*Milletler Arası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği*”, MÜHF-HAD, C.27, S.1, 2021, s. 498-512.
- RUHİ, Canan/RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2021.
- SAFAROV, Gulmammad, Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Ankara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2015.
- SARIHAN, Banu Bilge, “*Tüketici Hukuku Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması*”, NEÜHFD, C.4, S.2, 2021, s. 415-440.
- SELÇUK, Seyhan, “*Tüketici Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Dava Şartı*”, ABÜHFD, C.8, S.16, 2020, s. 1173-1213.
- ŞAHİN ALTINTAŞ, Mehtap, “*Arabuluculuk ve Tahkime Elverişliliğin Kıyaslanması*”, www.arabulucuara.com, s. 1-45.
- ŞAHİN, Tuğçem/ÇELİK, Yasin/RUHİ, Ahmet Cemal, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Rehberi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2, Vedat Kitapçılık, B.4, İstanbul 2008.
- TANIR, Zeliha Büşra, “*Arabuluculuk Üzerine*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.94, S.1, 2020, s. 178-187.
- TANRIVER, Süha, Medeni Usul Hukuku Cilt I, Yetkin Yayınları, B.2, Ankara 2018, (Cilt I).
- TANRIVER, Süha, Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, (Arabuluculuk).
- TANRIVER, Süha, Medeni Usul Hukuku Cilt II, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, (Cilt II).
- TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis, “*Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği*”, GÜHFD, C.18, S.1, 2019, s. 333-379.
- Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını, 2021.
- TOKMAK, Tuğçe, “*Kira Bedelinin Tespiti*”, YÜHFD, C.6, S.1, 2009, s. 207-255.
- TOPUZ, Seçkin/TOPUZ, Gökçen, “*Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği*”, Ankara Barosu Dergisi, Y.66, S.2, 2008, s. 74-89.

- TUĞ, Mehmet Arif, “*Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Ticari Davalarda Görevli Mahkeme*”, SÜHFD., C. 29, S. 3, 2021, s. 1897-1921.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku II. Cilt Özel Borç İlişkileri*, Sermet Matbaası, B.3, İstanbul 1977.
- TÜRKMEN, Ahmet, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, Ankara Barosu Dergisi, S.1, 2015, s. 341-368.
- ULUKAPI, Ömer, *Medeni Usul Hukuku*, Mimoza Yayınları, B.2, Konya 2014.
- ULUSAN, İlhan, “*Maddi Hukuk ve Usul Hukuku Bakımından Sulh Sözleşmesi*”, İÜMHAD, C.5, S.7, 1971, s. 149-166.
- URAL ÇINAR, Nihal, *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- USTA, Merve, *Medeni Usul Hukukunda Tespit Davalarında Hukuki Yarar*, İstanbul Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2020.
- UYŞAL, Hande, *Kira Bedelinin Tespiti*, İstanbul Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.
- ÜSTÜNTAŞ, Hakan, *Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi LEE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Beta Yayıncılık, B.10, İstanbul 2014.
- YAVUZ, Nihat, *Kira Hukuku*, Adalet Yayınevi, B.9, Ankara 2021.
- YILMAZ, Süleyman/YILDIRIM, Abdulkerim, *Medeni Hukuk-I (Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku-Aile Hukuku)*, Seçkin Yayıncılık, B.2, Ankara 2021.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi, B.19, Ankara 2019.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Tuba Babaoğlu

EĞİTİM DURUMU

Lisans Öğrenimi : 2009, Dokuz Eylül Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Hukuk

Yüksek Lisans Öğrenimi :

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce

Bilimsel Faaliyetleri :

İŞ DENEYİMİ

Stajlar : 2009-2010, Stajyer Avukat, İzmir Barosu

Projeler :

Çalıştığı Kurumlar : 2010-2015, Avukat, İzmir Barosu

2015- ..., Avukat, Konya Barosu

Tarih : 23.01.2023