

# KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNDE ARTIŞA İLİŞKİN 7161 SAYILI KANUN’LA GETİRİLEN DEĞİŞİKLİKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ<sup>(\*)</sup>

Doç. Dr. Mehmet AKÇAAL<sup>(\*\*)</sup>

## Öz

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinde artış meselesinin güncelliğini korumasını sağlayan husus 7161 sayılı Kanun’la getirilen değişikliklerdir. Bu sayede, artış oranı bakımından üretici fiyat endeksi yerine tüketici fiyat endeksi esas alınmıştır. Ayrıca, aynı kanuna göre, tüketici fiyat endeksine yönelik değişiklik 01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlük kazanmıştır. Üstelik, diğer bir hükümde söz konusu değişikliğin her türlü konut ve çatılı işyeri kirası bakımından geçerli olacağı da düzenlenmektedir. O halde, güncel gelişmeler çerçevesinde kira bedelindeki artış bakımından kimler arasında hangi oranın esas alınacağını belirlemek hem doktrin hem de uygulama bakımından yararlı olur.

## Anahtar Kelimeler

Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Kira Bedeli, Artış Oranı, Tüketici Fiyat Endeksi.

---

<sup>(\*)</sup> Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 15.02.2022 - Kabul Edildiği Tarih: 02.04.2022.

Atıf Şekli: Mehmet Akçaal, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XII, S. 1, 2022, s. 361-384.

Bu çalışmanın temelini 7. Asos Uluslararası Hukuk Kongresi’nde sunulan “Kira Bedelinde Artışa İlişkin Güncel Değişikliklerin Yargıtay Kararları Işığında Değerlendirilmesi” başlıklı tebliğ oluşturmaktadır.

<sup>(\*\*)</sup> Selçuk Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medenî Hukuk Ana Bilim Dalı, Konya, Türkiye.

E-posta: mehmetakcaal@hotmail.com.

Orcid: <http://orcid.org/0000-0003-3228-8486>.

# **ANALYSE OF AMENDMENTS IN THE LAW NO. 7161 REGARDING THE INCREASE IN LEASE PRICE OF RESIDENCE AND ROOFED WORK PLACE RENTS**

## **Abstract**

The amendment that keeps the increase in lease price of residence and roofed work place rents up-to-date is the amendments brought with the Law No. 7161. Thus, consumer price index is taken as basis instead of producer price index in terms of increase rate. In addition, according to the same Law, the amendment regarding the consumer price index became effective effective from 01.01.2019. Moreover, in another provision, it is regulated that this amendment will be valid for all types of residence and roofed work place. Therefore, it would be beneficial to determine which rate will be taken as basis.

## **Keywords**

Lease Contract, Residence and Roofed Work Place, Lease Price, Rate of Increase, Consumer Price Index.

## GİRİŞ

Şüphesiz ki, konut ve çatılı işyeri kiralarda kira bedelinde artışın nasıl belirlenmesi gerektiği meselesi hem teorik hem de pratik açıdan oldukça güncel ve ilgi çekicidir. Konuya ilişkin en güncel gelişme ise 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'da<sup>1</sup> yer alan değişikliklerdir. İncelemenin temelini bu değişiklikler oluşturmaktadır. Ancak, hemen belirtmelidir ki, burada farazî bir olay üzerinden hareketle söz konusu değişikliklerin açıklanması yöntem olarak benimsenmiştir. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin konunun geniş hacmi göz önünde bulundurularak, farazî olay dışındaki hususlara ilişkin değerlendirmeler kapsam dışında bırakılmıştır.

Farazî olaya göre, kiraya veren ile kiracı X AŞ arasında 01.01.2017 tarihli ve 2 yıl süreli çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesi yapılmıştır. Buna göre, kira sözleşmesinin başlangıcında 2 yıllık kira bedeli peşin ödenmiştir. Böylece, 2 yıllık sözleşme süresi boyunca kira bedelinde herhangi bir artış yapılmamıştır. Bununla beraber, aynı sözleşmenin "Kira Bedelinin Artış Şekli ve Oranı" başlıklı hükmü muhtemel bir uzama halinde yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeline ilişkindir. Buna göre, "Kira süresi sonunda taraflar kira sözleşmesinin devamı konusunda anlaşma sağladıkları takdirde, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden anlaşmanın sağlandığı tarihe kadar geçen 2 (iki) yıllık sürede TÜİK tarafından açıklanan EFE/ÜFE oranlarının ortalamasının 2 (iki) yıllık toplamı oranında kira arttırılacaktır".

İşte, bu noktada 01.01.2019 tarihinden itibaren yapılacak kira bedelindeki artışın sözleşmede yer alan yukarıdaki hükme göre mi, yoksa 7161 sayılı Kanun'la değişik TBK m. 344 hükmüne göre mi yapılması gerektiği hususunun ortaya konulması gerekir. Başka bir deyişle, TBK m. 344 hükmünün farazî olaydaki kira sözleşmesinin yenilenmesinde uygulanıp uygulanmayacağı, yani kira artışında sözleşme hükmünün mü, yoksa TÜFE oranının mı esas alınacağı belirlenmelidir. Bununla bağlantılı olarak, 2019 yılındaki yenilenen kira dönemine yönelik olarak kira tespit davasının açılıp açılmayacağı da açıklanmalıdır.

## I. KIRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME

Kira bedelinde artış meselesine geçmeden önce kira bedelinin belirlenmesindeki esaslar ortaya konulmalıdır. Kira sözleşmesi ilk kez yapılırken taraflar

<sup>1</sup> Kanun Numarası: 7161, Kabul Tarihi: 17.1.2019, RG 18.01.2019/30659.

arasında sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir. Buna göre, taraflar kira bedelini kural olarak serbestçe belirleyebilirler<sup>2</sup>. Nitekim, “Sözleşme Özgürlüğü” başlıklı TBK m. 26'ya göre, tarafların, bir sözleşmenin içeriğini kural itibarıyla özgürce belirlemeleri mümkündür.

Sözleşme özgürlüğü, tarafların özel hukuk ilişkilerini diledikleri şekilde düzenleme özgürlüğüdür (TBK m. 26)<sup>3</sup>. Türk Borçlar Kanunu, sözleşme özgürlüğü-

<sup>2</sup> Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 280; Gizem Öztürk Kılıç, “Kira Tespit Davası ve Esasları”, *Türkiye Baroları Birliği Dergisi*, 2017, S. 129, s. 231; Alper Uyumaz - Mehmet Akçal, “Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, C. 1, S. 2, s. 145 vd. Alman ve İsviçre Hukuku'nda ise durum farklıdır. Bu kapsamda, ilk olarak Alman Ekonomik Suçlar Kanunu m. 5 hükmü zikredilebilir. Söz konusu hüküm sayesinde kiraya verenin başlangıçtaki kira bedelini konut kiracısı aleyhine tamamen keyfi olarak belirlemesinin önüne idarî para cezası öngörülerek geçilmek istenmiştir. Medenî hukuk bakımından esas önem arz eden ise, Alman Medenî Kanunu'nda (BGB § 556d vd.) yer alan hükümlerdir. Bu itibarla, konut pazarının dar olduğu bir bölgede konuta ilişkin bir kira sözleşmesi yapıldığı takdirde, başlangıçtaki kira bedelinin emsal kira bedelini yüzde ondan fazla aşmaması gerekir. Bir bölgede veya bölgenin bir bölümünde beraber yaşayan halk için geçim şartları önemli ölçüde zorlaşmış ise, o bölgede konut pazarı darlığı mevcuttur (BGB § 556d/I-II). Başlangıçtaki kira bedelinin BGB § 556d/I hükmünde öngörülenden daha fazla belirlenmesi halinde, kiracı, fazladan ödediği kira bedellerini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilir (BGB § 556g/I). İsviçre Hukuku'nda ise Borçlar Kanunu'nda (OR Art. 269 vd.) konuya ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu itibarla, konut ve işyeri kira sözleşmelerinde başlangıçtaki kira bedeli, hakkın kötüye kullanılması teşkil eden bir miktar olarak belirlenemez. Meselâ, kira bedeli ile kiralananın aşırı bir gelir elde etmek amaçlanırsa kötüye kullanım söz konusu olur (OR Art. 269). Böyle bir durumda ise kiracı buna karşı indirim isteme hakkına sahiptir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Nurten İnce Akman - Özkan Özyakışır, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2021, C. 11, S. 2, s. s. 730 vd.

<sup>3</sup> Sözleşme özgürlüğü hakkında geniş bilgi için bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 22. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2017, s. 17-18; Veysel Başpınar, *Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1998, s. 3; Heinrich Honsell - Peter Nedim Vogt - Wolfgang Wiegand, *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-519 OR*, 6. Auf., Helbing & Lichtenhahn, Basel, 2015, s. 34 vd; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, C. I*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1967, s. 174 vd.; Hıfız Veldet Velidedeoğlu - Refet Özdemir, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Genel - Özel*, Yarıgıtay Yayınları, Ankara, 1987, s. 49; Aytekin Ataay, *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi*, 4. Baskı, Der Yayınları, İstanbul, 1986, s. 246 vd; Ali Naim İnan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı*, 3. Baskı, AÜ Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984, s. 122 vd.; Selâhattin S. Tekinay vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 362 vd; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I*, 6. Baskı, Sermet Yayınları, İstanbul, 1976, s. 240 vd; Necip Kocayusufpaşaoğlu vd., *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. 1*, 6. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 501 vd; Turhan Esener, *Borçlar Hukuku Akitlerin Kuruluşu ve Geçerliliği, C. 1*, AÜ Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1969, s. 192 vd; M. Kemal

nü irade muhtariyeti (özerkliği) ilkesinin uzantısı ve doğal bir sonucu olarak kabul etmiştir. Bu sayede, taraflara kendi aralarında geçerli bir hukuk düzeni (lex contractus) yaratma yetkisi tanınmaktadır. Taraflar sözleşme sayesinde kendi aralarında uymak zorunda oldukları hukukî bir alan, normatif bir düzen kurarlar. Bu düzen, tarafların kurdukları -deyim yerinde ise- mikro bir hukuk düzeni niteliğinde olup, sadece onları bağlar. Yani söz konusu hukuk düzeninin bağlayıcılığı nispidir<sup>4</sup>. Bu durum, taraf iradelerinin ve AY m. 48/1'de düzenlenen sözleşme özgürlüğünün bir gereğidir. Gerçekten de, taraflar bir hukukî ilişkide iradelerini kullanabildikleri ölçüde irade özerkliğine sahip olurlar.

Her özgürlük gibi, sözleşme özgürlüğünün de bir sınırı mevcuttur. Zira tarafların sözleşme ile kurdukları mikro hukuk düzeni, devletin genel hukuk düzenine aykırı olamaz. Gerçekten de, tarafların iktisadî (hareket) hürriyetini sınırlandıran sözleşmeler bakımından TMK. m. 23-24 (ZGB Art. 27-28) ve TBK m. 26-

---

Oğuzman - M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1*, 13. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s. 23 vd; Safa Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2012, s. 133 vd; Şahin Akıncı, *Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler*, 10. Baskı, Sayram Yayınevi, Konya, 2017, s. 10 vd; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017, s. 109 vd; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 357; Mehmet Altunkaya, *Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2005, s. 65 vd; Abdülkerim Yıldırım, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 100 vd; Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 14.7.2011 tarihli ve 8196/9280 sayılı kararı (KBİBB); Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 7.5.2003 tarihli ve 13-332/340 sayılı kararı (KBİBB); Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 28.6.2010 tarihli ve 1687/9581 sayılı kararı (KBİBB); Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 2.7.2004 tarihli ve 17247/10624 sayılı kararı (KBİBB). Kira sözleşmesi hakkında ayrıca bkz. Halûk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 4 vd.; Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, 4. Baskı, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2019, N. 225 vd.

<sup>4</sup> Söz konusu hususu ifade etmek üzere CC Art. 1134/1'de, "Hukuka uygun olarak kurulmuş sözleşmeler, onu yapanların kanunu sayılırlar (Agreements lawfully entered into have the force of law for those who have made them)" hükmü öngörülmektedir. Mecelle 103'te de sözleşme, "tarafların icap ve kabulünün ortak konusu olan bir hususu üstlenip, taahhüt etmeleridir (Akid, tarafeynin bir hususu ilzam ve teahhüd etmeleridir ki, icap ve kabulün irtibatından ibarettir)" şeklinde tanımlanmıştır. Fransız Medenî Kanunu'ndaki gibi bir hüküm, İtalyan Medenî Kanunu'nda da mevcuttur (CCI Art. 1372). "Sözleşmenin Etkinliği (Wirksamkeit des Vertrages)" başlıklı bahse konu hükme göre, "Sözleşme taraflar arasında kanun gücündedir (Der Vertrag hat zwischen den Parteien Gesetzkraft)". Keza 2004 tarihli Milletlerarası Ticarî Sözleşmelere İlişkin İlkeler (Principles of International Commercial Contracts, Rome 2004)'in "Genel Hükümler" başlıklı Birinci Bölümündeki m. 1.3'e göre, "Geçerli olarak yapılan sözleşme onu yapan tarafları bağlar (A contract validly entered into is binding upon the parties)"; Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 21.3.2005 tarihli ve 710/2446 sayılı kararı, "...20.5.2000 tarihli yazılı sözleşme tarafların serbest iradeleriyle düzenlenmiş olup içeriğindeki hükümler tarafları bağlar..." (KBİBB).

27 (OR. Art. 19-20) hükümleri önem arz eder. Çünkü, bu tür sözleşmeler özel hüküm bulunmadıkça, söz konusu hükümler çerçevesinde değerlendirilirler<sup>5</sup>.

Bu itibarla, kira sözleşmesi akdedilirken, başlangıçtaki kira bedeli bakımından sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir. Taraflar, kira bedelini diledikleri şekilde belirleyebilirler<sup>6</sup>. Nitekim, farazî olayda da iki yıllık kira bedeli başlangıçta peşin ödenmiştir.

## II. YENİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİNİN BELİRLENMESİ

Kira bedelinde artış meselesine geçmeden önce yeni kira sözleşmesinin süresinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu konuda, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK m. 339 ve devamındaki özel hükümler dikkate alınmalıdır. Gerçekten de, konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında öncelikle söz konusu hükümler uygulanır. Bu kapsamda da, yeni kira sözleşmesinin süresi belirlenirken TBK m. 347 hükmü göz önünde bulundurulur. Buna göre, “konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır” (TBK m. 347/1, c 1). Böylece, sözleşme kendiliğinden sona ermez<sup>7</sup>.

Görüldüğü üzere, belirli süreli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi kiracının bildirim yoksa aynı şartlarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Sürenin dolmasıyla birlikte sona eren sözleşme ile aynı içerikli, fakat bir yıl süreli yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğu kabul edilmelidir<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> BGE 95 II 536; 53 II 329; Theo Guhl et al., *Das schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts*, 9. Auf, Schulthess, Zürich, 2000, s. 511. Ayrıca bkz. Christian Brückner, *Das Personenrecht des ZGB (ohne Beurkundung des Personenstandes)*, Schulthess, Basel, 2000, N 818; Eugen Bucher, *Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Personenrecht, Bd. I/2, Einleitung und Personenrecht, Die natürlichen Personen, 2. Teilband, Kommentar zu Art. 27 ZGB*, 3. Auf., Stämpfli, Bern, 1993, s. 161; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.5.2013 tarihli ve 2012/11-1601 2013/752 sayılı kararı, “...Bu özgürlüğün sınırsız ve sonsuz olduğu söylenemez. BK'nın 19, 20, 161 maddeleri bu özgürlüğün sınırını çizmiştir...” (KBİBB).

<sup>6</sup> Cevdet Yavuz - Faruk Acar - Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014, s. 381-382; İnce Akman - Özyakışır, “Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, s. 754; İllkay Kaya, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014, C. 9, S. 123-124, s. 176; Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 193.

<sup>7</sup> Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. II*, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 122; Murat İnceoğlu - Ece Baş, “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, *Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 523.

<sup>8</sup> Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2*, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 101; Mustafa Alper Gümüüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, 4. Bas-

Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeyebilir. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir (TBK m. 347/1, c 2-3).

Farazî olayda da taraflar arasındaki iki yıllık ilk sözleşme sona ermiştir. Bu noktada, söz konusu olayda taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesinin yapılmadığına yönelik herhangi bir iddianın bulunmadığı anlaşılmaktadır. Şu halde, TBK m. 347/1, c 1 gereğince, taraflar arasında kurulan yeni kira sözleşmesi bir yıllık belirli süreli bir kira sözleşmesidir. Bu kira sözleşmesi 01.01.2019 ile 31.12.2019 tarihleri arasında hüküm ve sonuç doğurmuştur.

### III. BİR YILLIK KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDEKİ SINIR

Yeni kira sözleşmesinin süresi tespit edildikten sonra kira bedelindeki artış hakkında açıklamalarda bulunulabilir. Bu itibarla, taraflar, kural olarak sözleşme ile yeni kira dönemlerine ilişkin kira bedelini de kararlaştırabilirler. Nitekim, farazî olayda da başlangıçtaki kira sözleşmesinin “Kira Bedelinin Artış Şekli ve Oranı” başlıklı hükmü buna ilişkindir. Böylece, taraflarca kira bedelinin artışı konusunda iki yıllık EFE/ÜFE oranlarının ortalaması esas alınmaktadır. Ne var ki, başlangıçtaki kira bedelinden farklı olarak yeni kira dönemlerine ilişkin kira bedeli anlaşmaları hakkında kanun koyucu tarafından sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar TBK m. 344 hükmünde yer almaktadır. Bu itibarla, yeni kira dönemlerine ilişkin kira bedelleri hakkındaki anlaşmalar ancak TBK m. 344’te belirtilen sınırlar içinde geçerli olur<sup>9</sup>.

---

kı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019, s. 195-196. Burada yeni bir sözleşme yapılmasının değil, sadece sözleşme süresinin uzamasının söz konusu olduğu hakkında ise bkz. Neşe Özkanoglu, *6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 95.

<sup>9</sup> Cevdet Yavuz - Faruk Acar - Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 16. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul, 2019, s. 339; Aydın Zevkliler - Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 19. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 242. Ayrıca bkz. Halûk Burcuoğlu, *Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 sayılı Yasa Gereğesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2001, s. 4 vd. Ayrıca bkz. Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 2.

TBK m. 344 hükmünde yer alan fıkralardan 1. fıkra farazî olaya ilişkindir. Çünkü, TBK m. 344/1 hükmünde yenilenen kira dönemlerine uygulanacak kira bedeline ilişkin taraflarca bir anlaşma yapılmışsa bunun sınırlarının ne olacağı ortaya konulmaktadır. Farazî olayda da iki yıllık ilk kira sözleşmesinde taraflar arasında yenilenen kira dönemindeki kira bedeline ilişkin bir anlaşma vardır.

TBK m. 344/1 hükmünün ilk hali şu şekildedir: “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır”.

Ancak, kanun koyucu tarafından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu henüz yürürlüğe girmeden önce bu hükmün bazı kiracılar (tacir veya tüzel kişi kiracılar) bakımından zaman itibarıyla uygulanmasında bir değişiklik öngörülmüştür. Bu düzenleme, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>10</sup> Geçici m. 2 hükmüdür. Buna göre, “Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353’üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur”. Burada TBK m. 344 hükmünün yer almadığı özellikle belirtilmelidir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten hemen sonra ise beş yıllık erteleme süresi sekiz yıla uzatılmıştır. Buna ilişkin düzenleme, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>11</sup> m. 53 hükmüdür. Buna göre, 6217 sayılı Kanun’daki Geçici m. 2 hükmü şu şekilde değiştirilmiştir: “6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2’nci maddesi şu şekilde değiştirilmiştir: “Geçici Madde 2 - 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 söz-

<sup>10</sup> Kanun Numarası: 6217, Kabul Tarihi: 31.3.2011, RG 14.04.2011/27905.

<sup>11</sup> Kanun Numarası: 6353, Kabul Tarihi: 4.7.2012, RG 12.07.2012/28351.



leşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır". Bu değişiklikte birlikte, yürürlüğü ertelenen hükümlerin arasına TBK m. 344 de dâhil edilmiştir. Böylece, TBK m. 344 hükmünün bu kapsamda sayılan kişiler bakımından uygulanması sekiz yıl ertelenmişti. Söz konusu erteleme süresi 01.07.2020 tarihi itibarıyla sona erecekti. Hemen belirtilmelidir ki, TBK m. 344 zaten 01.07.12 itibarıyla zaten yürürlük kazanmıştır; sadece yukarıda sayılan işyeri kiralaları için bir erteleme öngörülmüştü<sup>12</sup>.

Bu noktada eklenmelidir ki, Eren'e<sup>13</sup> göre, her ne kadar geçici m. 2 hükmünde eski Borçlar Kanunu'na atıf yapılsa da, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda bu konuya ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Dolayısıyla, buradaki boşluk yine TBK m. 343 ve 344 hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanması suretiyle doldurulması tavsiye olunur. Bu görüş itibarıyla, yürürlük döneminden önceki dönem bakımından bir boşluk olduğu kabul edilse bile uygulanacak hüküm yine TBK m. 344 hükmüdür.

Ayrıca, TBK m. 344 hükmü 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 56 sayesinde değiştirilmiştir. Bu itibarla, TBK m. 344/1 hükmü hâlihazırda şu şekildedir: "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır".

Faraî olayda da yenilenen kira dönemi 01.01.19 ila 31.12.19 tarihlerini kapsamaktadır. Bu konuda 7161 sayılı Kanun m. 69, b hükmü göz önünde bulundurulmalıdır. Çünkü, bu hükümde TÜFE'yi esas alan m. 56 hükmünün hangi andan itibaren yürürlük kazanacağı düzenlenmektedir. Bu hükme göre, "... 56'ncı ... maddeleri 1/1/2019 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer" şeklindedir. Böylece, kanun koyucu tarafından TÜFE'yi esas

<sup>12</sup> 6. HD. T. 26.2.2015, E. 554 K. 1950 "Kira sözleşmesinde kiralanın restoran olarak kullanılacağı belirtilmiş olmasına rağmen dosya kapsamından kiracının TTK kapsamında tacir olup olmadığı anlaşıl原因mamaktadır. Bu durumda, mahkemece kiracının tacir olup olmadığı araştırıl原因acak, tacir olması durumunda hakkında TBK'nın 344. maddesinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süre ile uygulanmayacağı ve sözleşmedeki artış (%45) hükmünün geçerli olacağı gözetilmelidir, tacir olmadığının anlaşılması halinde ise; yeni yasal düzenleme karşısında uygulanacak artış miktarının (ÜFE)'yi geçmemek üzere uygulanacağı gözetilerek sonuca gidilmesi gerekir..." (Nihat Yavuz, *Kira Hukuku*, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 574.

<sup>13</sup> Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 408.

alan değişikliğin geçmişe etkili olarak, yani 01.01.19 tarihinden itibaren geçerli olacağı düzenlenmektedir. Aynı şekilde, Aydoğdu / Kahveci'ye<sup>14</sup> göre, "...1.1.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere (m. 69, b), Türk Borçlar Kanunu'nun Tüketici Fiyat Endeksindeki (TÜFE) 12 aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, kira sözleşmeleriyle kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanacaktır...". Hal böyle olunca, 01.01.19 tarihinde hüküm ve sonuç doğurmaya başlayan yenilenen kira sözleşmesi hakkında da bu oran geçerli olacaktır.

Burada belki bir karşıt görüş olarak şu düşünülebilir: "Her ne kadar TBK m. 344 hükmü bu şekilde değiştirilmişse de, bunun 6217 sayılı Kanun Geçici m. 2'de sayılan kiracılar için uygulanması sekiz yıl ertelenmiştir. Bunlar, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarıdır. Dolayısıyla, değişiklikle birlikte TÜFE getirilmişse de, farazî olay için erteleme vardır, dolayısıyla bu hüküm uygulanamaz. Bunun yerine, 6217 sayılı Kanun geçici m. 2'de belirtildiği üzere, sözleşme özgürlüğü gereğince kira sözleşmesi hükümleri uygulanmalıdır. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmalıdır". Ancak, bu görüş isabetli olmaz! Çünkü, aşağıda açıklanan m. 59 hükmü sayesinde, ertelenen TBK m. 344 hükmü 01.01.19 tarihi itibarıyla yürürlük kazanmıştır. Yani, yenilenen sözleşme yürürlük kazanmadan önce bu hükmün ertelenmesi sona ermiştir. Hal böyle olunca, değişikliğe uğramış durumdaki TBK m. 344 hükmü aynen bir yıllık kira sözleşmesinde bedel belirlenmesi hakkında da geçerlidir.

Gerçekten de, 7161 sayılı Kanun m. 59 hükmü doğrudan doğruya konuya ilişkin bir değişiklik içermektedir. Bu itibarla, TBK m. 344 hükmünün yürürlük kazanmasını sekiz yıl erteleyen 6217 sayılı Kanun geçici m. 2 hükmünde değişiklik yapılmakta ve şu hüküm eklenmektedir: "*Bu fıkra ile ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344'üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır*". Hükümden açıkça anlaşıldığı üzere, TÜFE'yi esas alan TBK m. 344 hükmü bu kapsamdaki bütün kira sözleşmelerinde geçerlidir. Çünkü, burada geçen "*birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri*" ile kast edilen kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralarıdır.

<sup>14</sup> Murat Aydoğdu - Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 332.

Üstelik, 7161 sayılı Kanun m. 69, b gereğince, geçici m. 2'ye eklenen bu hükmü (m 59) 01.01.2019 tarihinden itibaren derhal yürürlük kazanmış bulunmaktadır. Görüldüğü üzere, Türk Borçlar Kanunu'ndaki 9 madde için sekiz yıllık erteleme öngören geçici m. 2 hükmü bu kapsamda yer alan TBK m. 344 bakımından tekrar değiştirilmiş ve böylece TBK m. 344 hükmünün bütün işyeri kiralari bakımından uygulanmasına bir yıl önce, yani 01.01.2019 tarihinden itibaren hukukî dayanak açıkça kazandırılmıştır. O halde, konu hakkında kanun koyucunun tercihi gayet açıktır. Buna göre, TÜFE oranı 01.01.2019 tarihi itibarıyla TBK m. 344 kapsamındaki bütün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için geçerlilik kazanmıştır.

Nitekim, Yargıtay'ın yerleşik hale gelen, güncel uygulaması da bu görüşe uygundur. Gerçekten de, Yargıtay'a<sup>15</sup> göre, "... Ayrıca, 18.01.2019 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 7161 Sayılı Kanunun 59. maddesiyle 6217 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesine; "Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 Sayılı Kanun'un 344. maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır." hükmü eklenerek, tüm çatılı gayrimenkul kiralalarında 01.01.2019 tarihinden itibaren yapılacak kira artışlarının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak belirleneceği hüküm altına alınmıştır...".

Hal böyle olunca, taraflarca, uzayan kira dönemleri için uygulanacak bir artış oranı kararlaştırılmışsa, kural olarak bu oran kira bedelinin belirlenmesine esas alınır. Ancak, kararlaştırılan oran, bir önceki kira yılına ilişkin on iki aylık ortalamaya dayalı tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE'deki) değişim oranını hiçbir şekilde geçemez. Sonuç olarak, farazî olayda olduğu üzere, taraflarca üretici veya toptan eşya fiyat endeksindeki (ÜFE/EFE) artış oranını kira sözleşmesi ile kira bedelinin belirlenmesine esas alınsa bile, bu oran tüketici fiyat endeksindeki artış oranını aşarsa yine kanun gereği fiyat endeksindeki artış oranı kira bedelinin belirlenmesine esas oluşturur<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 27.6.2019 tarihli ve 2017/8651 2019/5865 sayılı kararı (KBİBB); Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 27.6.2019 tarihli ve 2017/8186 2019/5879 sayılı kararı (KBİBB); Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 8.5.2019 tarihli ve 2017/7907 2019/4301 sayılı kararı (KBİBB).

<sup>16</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, s. 205-206; Mustafa Alper Gümüş, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 62-63; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 247; Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 3. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2013, s. 112-113.

Bir önceki kira yılına ilişkin on iki aylık ortalamaya dayalı TÜFE değişim oranı, yenilenen kira dönemi için kira bedeline ilişkin anlaşmaların azamî sınırını oluşturmaktadır. Söz konusu TÜFE oranını aşan bir artış oranı ise geçersizdir. Böyle bir durumda TBK m. 27/II, c 1 gereğince, geçersizliğin türü kısmî kesin hükümsüzlüktür (butlandır). Dolayısıyla, taraflarca kararlaştırılan oran, söz konusu TÜFE değişim oranını aşarsa, bu anlaşmanın yerine TÜFE oranı geçerli olur<sup>17</sup>. Kiraya veren, sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışa ilişkin anlaşmanın kısmî kesin hükümsüz olduğunu bilseydi kira sözleşmesini hiç yapmayacağını iddia edemez. Dolayısıyla, TBK m. 27/II, c 2 burada uygulama alanı bulamaz<sup>18</sup>.

Bunun için, yenileme tarihinden (01.01.19) geriye doğru geçerli olan TÜFE'deki on iki ayın ortalamasına göre değişim oranı bulunmalıdır<sup>19</sup>. Dolayısıyla, farazî olay bakımından aynı zamanda bir önceki kira yılı durumundaki 2018'deki ortalama TÜFE oranına bakılmalıdır. Bu ise, 2018 yılı için ortalama %20,30'dur<sup>20</sup>. Oysa, sözleşme hükmü göz önünde bulundurulacak olsaydı, 2017 ve 2018 yıllarında geçerli olan ortalama ÜFE oranında artış yapılması gerekirdi. Bu ise, yıllık 2017 için %11,92 ve 2018 için 33,63'tür. Bunların ortalaması ise %22,78 olurdu. Görüldüğü üzere, sözleşmede kararlaştırılan artış oranı, kanundaki azamî orana nazaran %2,48 daha fazladır. İşte, bu fazla oran bakımından kısmî kesin hükümsüzlük müeyyidesi uygulanmalıdır. Böylece, 2019 yılındaki uzayan dönem için %20,30'luk artış oranının kabul edildiği sonucuna varılmalıdır.

#### IV. KANUN KOYUCUNUN İRADESİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Kanun koyucunun iradesi de burada göz önünde bulundurulmalıdır. Çünkü, 7161 sayılı Kanun'un madde gerekçesine bakıldığında TÜFE'nin derhal uygulanmasının öngörüldüğü anlaşılır. Buna göre, "Madde ile, 6217 sayılı Yargı Hiz-

<sup>17</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, s. 206. Aynı yönde bkz. K. Berk Kapancı, "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 f. 1 C. Son'un Yorumlanması", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C. 2, Özel Sayı, s. 16.

<sup>18</sup> Burak Özen, "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan)*, 2016, C. 22, S. 3, s. 2045.

<sup>19</sup> Aydoğdu - Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 333.

<sup>20</sup> Bkz. <https://www.tcmbgov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Enflasyon+Verileri/Tuketici+Fiyatlari> (24.04.2021).

metlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2'nci maddesine bir fıkra eklenmek suretiyle kira bedelinin belirlenmesinde tüketici fiyat endeksinin artış oranı olarak belirlenmesinin üretici fiyat endeksinden daha hakkaniyete uygun sonuçlar doğuracağı düşünülerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344'üncü maddesinde yapılan değişikliğin derhal uygulanması öngörülmektedir".

Bu konuda, 7161 sayılı Kanun'un gerekçesindeki muhalefet şerhine ilişkin s. 60 daha da yol göstericidir. Buna göre, söz konusu Kanun'un amaçlarından biri, *"kira sözleşmelerinin yenilenmesi sürecinde kira bedelinin belirlenmesinde üretici fiyat endeksi yerine tüketici fiyat endeksinin esas alınması, bu değişikliğin kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında da derhal uygulanmasının sağlanması"*dir. Nitekim, bu maksatla da söz konusu değişikliğin 01.01.19 tarihinden itibaren yürürlük kazanacağı öngörülmektedir. Hal böyle olunca, TÜFE'yi söz konusu kiracılar için de derhal uygulamayı hedefleyen kanun koyucunun iradesinin aksine bir yorum yapılamaz. Yoksa, yapılacak yorum kanun koyucunun iradesiyle de bağdaşmaz.

Eklenmelidir ki, olan hukuk bakımından buraya kadar yapılan yorum kanaatimizce isabetlidir. Diğer taraftan, Türk Borçlar Kanunu gibi temel bir kanunda yer alan bazı hükümlerin ve bu kapsamda kira bedeline ilişkin düzenlemenin bazı kiracılara ilişkin zaman bakımından uygulamasının hem de torba kanun diye ifade edilen<sup>21</sup> kanunlarla değiştirilmiş olması eleştiriye açıktır. İlk kanunda beş yıllık erteleme kapsamında yer almayan TBK m. 344 hükmü, değişiklikle sekiz yıllık ertelemeye dâhil edilmiştir. Böylece, 01.07.2020'de yürürlüğe girmesi gerekirken, bu sefer de başka bir torba kanunla 01.01.2019 tarihinden itibaren bütün konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından yürürlük kazanmıştır. Bu kapsamda, kira bedelinin belirlenmesi gibi oldukça önemli bir uygulama alanını haiz teknik bir hususta bu şekilde âdeta önce ileriye doğru bir tarihin, sonra geriye doğru bir tarihin yürürlük tarihi olarak seçilmiş olması eleştiriye açıktır. Bu çözüm tarzının hukukî güvenlik ve belirlilik ilkeleriyle de bağdaşmadığı açıktır. Son değişikliğin gerekçesinde yer alan hakkaniyete uygunluğun gerekçe olarak ileri sürülmüş olması da bu eleştiriye telafi edemez. Çünkü, kişilerin başka kimselerle ve kamu otoriteleriyle ilişkilerinde kendilerini güvende

<sup>21</sup> Erdoğan Teziç, "Torba Kanun", *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C. 14, S. 1, s. 3.

hissetmelerini sağlamak hukukun temel amaçlarından biridir. Bu sayede, herkes uymak zorunda olduğu kuralları önceden bilir ve davranışlarını buna uygun düzenler. Sonuç olarak, herkes kendisini hukuken güvende hissetmiş olur. Keza, adalet ve toplumsal düzen de ancak böyle bir hukuk düzeninde tesis edilebilir<sup>22</sup>.

## V. KANUNLARIN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

7161 sayılı Kanun m. 59 ve m. 69 gereğince, TBK m. 344 hükmü uyarınca bir önceki kira yılında geçerli olan tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama artışın farazî olayda uygulanacağı açıktır. Bunun dışında, TBK m. 344 hükmünde öngörülen TÜFE oranının farazî olayda esas alınması, kanunların zaman bakımından uygulanması bakımından da incelenmelidir.

Kural olarak, borçlar hukuku ilişkileri meydana geldikleri zaman yürürlükte bulunan kanun hükümlerine tâbi olur. Buna kanunun geçmişe yürümemesi (makale şamil olmaması ilkesi denir<sup>23</sup>. Bu ilke Türk Borçlar Kanunu için 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun<sup>24</sup> m. 1'de açıkça düzenlenmektedir. Buna göre, "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 temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir". Meselâ, TBK m. 344 hükmü yürürlük kazanmadan önce gerçekleşmiş bir işyeri kirası hakkında 818 sayılı eski Türk Borçlar Kanunu'ndaki hükümler dikkate alınır. Oysa, TBK m. 344 hükmü yürürlük kazandıktan sonra artık bunun göz önünde bulundurulması gerekir.

<sup>22</sup> Seyfullah Edis, *Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*, 6. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1997, s. 10-11; Mustafa DURAL - Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri*, 16. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2021, s. 1-2; Hasan Erman, *Medenî Hukuk Dersleri*, 4. Baskı, Der Yayınları, İstanbul 2012; Şener, Akyol, *Medenî Hukuka Giriş*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006, s. 1; O. Gökhan Antalya - Murat Topuz, *Medeni Hukuk, C. I*, 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, N. 28; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Medenî Hukuk Temel Bilgiler*, 7. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2018, s. 13-14.

<sup>23</sup> M. Kemal Oğuzman - Nami Barlas, *Medenî Hukuk*, 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 77.

<sup>24</sup> Kanun Numarası: 6101, Kabul Tarihi: 12.1.2011, RG. 4.2.2011/27836.

Nitekim, geçmişe etkili olmama ilkesinin istisnaları 6101 sayılı Kanun m. 2 hükmünde sayılmaktadır. Buna göre, “*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır*”. Görüldüğü üzere, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kamu düzenine ilişkin kuralları, hangi tarihte gerçekleşmiş olursa olsunlar bütün hukukî işlemlere uygulanırlar<sup>25</sup>. Dolayısıyla, eski kanun zamanında kurulmuş olup da devam eden hukukî işlemlere 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kamu düzenini ilgilendiren emredici hükümleri aynen uygulanır.

İşte, TBK m. 344 hükmü de kamu düzenine ilişkindir. Bu hem doktrin<sup>26</sup> hem de Yargıtay’ın yerleşik içtihatları tarafından kabul edilmektedir. Gerçekten de, Yargıtay’a<sup>27</sup> göre, “...6098 sayılı Türk Borçlar Kanun’unun 344. maddesinde “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemesi koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*” hükmü, *Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun 2. maddesinde geçmişe etkili olma başlığı altında “Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştirdikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır.*” hükmü, aynı Kanunun 7. maddesinde ise görülmekte olan davalara ilişkin uygulama başlığı altında “*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76., faize ilişkin 88., temerrüt faizine ilişkin 120. ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. maddesi, görülmekte olan davalara da uygulanır.*” hükmü yer almaktadır. *Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344. maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir...*”. Görüldüğü üzere, TBK m. 344 hükmü, kamu düzenine ilişkindir. Bu husus yerleşik bir içtihatır. Nitekim, başka bir karara<sup>28</sup> göre, “... *Türk Borçlar Kanununun kira artışına dair 344. maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir...*”. Aynı yönde daha birçok karar emsal

<sup>25</sup> Oğuzman - Barlas, *Medenî Hukuk*, s. 80.

<sup>26</sup> Fahrettin Aral - Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 299, dpn. 42; Emre Gökyayla, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, *Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, S. 8, s. 1232-1233; Ahmet Türkmen, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, 2015, S. 1, s. 365.

<sup>27</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 5.12.2013 tarihli ve 13435/16370 sayılı kararı (KBİBB).

<sup>28</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.10.2014 tarihli ve 945/11170 sayılı kararı (KBİBB).

gösterilebilir. Dolayısıyla, TBK m. 344 hükmü farazî olayda tartışmasız surette göz önünde bulundurulmalıdır.

Üstelik, TBK m. 344 hükmünün kamu düzenine ilişkin olduğu doktrin tarafından da kabul edilmektedir. Nitekim, Gümüş'e<sup>29</sup> göre, "... TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin tespitine ilişkin 344-346. madde hükümleri, Yürürlük ve Uygulama Kanunu m. 2 uyarınca kamu düzenine ilişkin hükümler olarak eBK'nın yürürlüğü döneminde akdedilmiş kira sözleşmelerine de uygulanacaktır...". Aynı şekilde, Gökyayla'ya<sup>30</sup> göre, "... Dolayısıyla, TBK m. 344 hükmü geçmişe etkili olarak uygulanabilir...". TBK m. 344 hükmünün 818 sayılı eski Borçlar Kanunu döneminde kurulan sözleşmeler için dahi uygulanacağı kabul edilirken, aynı hükmün kendi yürürlüğü zamanında geçerli olan bir sözleşmeye uygulanmayacağını savunmak zaten isabetsiz olur.

Burada önemle vurgulanmak istenen husus, kamu düzenine ilişkin olduğu doktrinde ve uygulamada kabul edilen bir hükmün (TBK m. 344) aslında geçmişe etkili uygulanıp uygulanamayacağını değerlendirilmesi gerekirken yürürlüğünün ileri bir tarihe ertelenmiş olmasındaki çelişkidir. Bu yaklaşımın kanun yapma tekniğine uygun düşmediği ortadadır.

## VI. KİRA TESPİT DAVASININ AÇILIP AÇILAMAYACAĞINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

İncelenmesi gereken diğer bir mesele ise, farazî olayda 01.01.19-31.12.19 tarihleri arasında geçerli olan kira sözleşmesine yönelik bir kira tespit davasının açılıp açılmayacağıdır. Bunun için öncelikle genel esaslar ortaya konulmalıdır.

Taraflar yenilenen döneme ait kira bedeli üzerinde uyuşamazlarsa veya taraflardan birisi sözleşmede belirlenen kira bedelini tespit şartlarına uymazsa, malik sıfatına sahip olsun veya olmasın kiraya veren yenilenen her kira dönemi için kira bedelini tespit ettirebilir. Gerçekten de, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'na<sup>31</sup> göre, "...6570 s. Yasanın 2 ve 3. maddelerini iptal eden Anayasa Mahkemesi kararının yürürlüğe girmesinden sonra yapılmış olan taşınmaz mala ilişkin kira sözleşmelerinde karşılaştırılan kira paraları hakkında kiralayan tara-

<sup>29</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, s. 186.

<sup>30</sup> Emre Gökyayla, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344 Maddesinin Değerlendirilmesi", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 27.

<sup>31</sup> Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 21.11.1966 tarihli ve 19/10 sayılı kararı (KBİBB).



*fından kiracı aleyhine kira süresinin sona ermesinden sonraki dönem için kira parasının tespiti davası açılabilir...". Görüldüğü üzere, kira tespit davası kiraya veren tarafından açılabilir. Üstelik, doktrinde kira tespit davasının kiracı tarafından da açılabileceği kabul edilmektedir<sup>32</sup>.*

Ancak, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bu dava bakımından "Dava Açma Süresi ve Kararın Etkisi" başlıklı TBK m. 345 hükmü göz önünde bulundurulmalıdır. Hemen belirtilmelidir ki, TBK m. 345 hükmü ne herhangi bir değişikliğe uğramıştır ne de uygulaması ertelenmiştir. Söz konusu hükmün ilk fıkrasına göre, kira tespit davası her zaman açılabilir.

Kural bu olmakla birlikte bunun sınırları, yani belirlenen kiranın uygulanacağı kira dönemi gibi hususlar hakkında farklı düzenlemeler mevcuttur. Kira sözleşmesinde yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm yoksa, TBK m. 345/II hükmü dikkate alınır. Oysa, farazî olay bakımından üzerinde düşünülmeye gereken hüküm TBK m. 345/III hükmüdür. Çünkü, bu hüküm, kira sözleşmesinde yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa uygulanır<sup>33</sup>. Buna göre, "sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur". Görüldüğü üzere, tarafların iradeleri ilk kira sözleşmesini yaparken yenilenen her kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin açıkça veya örtülü şekilde uyuşmuşsa, bunun tespitine yönelik dava açılabilir. Ama, farazî olayda belirlenen kira bedelinin ilk yenileme döneminin başlangıcından itibaren geçerli olması bir şartın varlığına bağlanmıştır. Bu, kira tespit davasının yeni kira döneminin sonuna kadar açılmış olmasıdır. Bu takdirde, hâkimin vereceği karar geçmişe etkili olarak uygulanır<sup>34</sup>.

Görüldüğü üzere, TBK m. 345/III hükmü, bir artış kararlaştırılmış, fakat bunun oranı belirsiz ise uygulama alanı bulabilir. Meselâ, ilk kira sözleşmesi kapsamında yenilenen döneme yönelik sadece artış yapılacağı öngörülmüşse bu mümkündür. Bu halde artışın ne olacağı ancak tespitle kesinlik kazanır. Oysa, taraflarca hem artış kararlaştırılmış hem de bunun oranı belirlenmiş ise artık hiçbir şekilde kira tespit davası açılmaz.

<sup>32</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, s. 214-215.

<sup>33</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, s. 215.

<sup>34</sup> Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 287.

Farazî olayda kira tespit davasına konu olup olamayacağına ilişkin incelenen yenileme dönemi 01.01.19 - 31.12.19 tarihleri arasında geçerli olan kira sözleşmesine ilişkindir. İki yıllık ilk kira sözleşmesinden sonra kiranın ilk uzama yılıdır. Böylece, toplamda üç yıllık kira ilişkisi tamamlanmış olacaktır. Uzayan bu dönem için bedelde artış taraflarca kararlaştırılmış; ancak bu artış kısmen, yani azamî TÜFE oranı üzerinden geçerli sayılmıştır. Böylece, 01.01.19 - 31.12.19 dönemi için hem artış yapılacağı kararlaştırılmış hem de bunun oranı belirlenmiş bulunmaktadır. Hal böyle olunca, söz konusu dönem için kira tespit davası açmaya gerek yoktur.

Nitekim, Özen'e göre, taraflar yenilenen kira döneminde bedeldeki artışta kararlaştırmışlarsa, böyle bir durumda kira tespit davası açmaya imkân yoktur. Çünkü, kira tespit davası sonucunda verilen hüküm "yenilik doğurucu" bir nitelik taşımakta ve yeni kira bedelinin ne olacağı hükmün kesinleşmesiyle ortaya çıkmaktadır. Oysa, taraflar arasında kira bedelinde artış oranı kararlaştırılmışsa, artık yenilik doğuran bu dava açılmaz. Böyle bir durumda, kira bedelinin ifası için dava açılabilir. İfa davasında hâkim sözleşme gereğince kararlaştırılan artışı tespit eder ve kiracıyı bu çerçevede edaya mahkûm eder. Ancak, bunun için, kiracının belli bir artış oranı kararlaştırılmış olmasına rağmen, ya hiç ifade bulunmamış olması ya da eksik ifade bulunması, meselâ önceki dönemin kira bedelini ifaya devam etmesi gerekir<sup>35</sup>.

Oysa, farazî olayda kiracı aleyhine tespit davası açılmayacağı gibi, böyle bir ifa davası da açılmaz. Çünkü, kiracının iki yıllık kira bedelinin yeni dönemde de uygulanacağına veya kirayı ödememeye yönelik bir iddiası yoktur. Aksine, kiracı TÜFE'deki artışa göre ödemede bulunmaya hazırdır. Başka bir deyişle, kiracının ifa teklifi sözleşmedeki artış oranına uygundur. Çünkü, yukarıda açıklandığı üzere, sözleşmedeki artış hükmü kısmî kesin hükümsüzlük müeyyidesine tâbi tutulmakla birlikte, TÜFE azamî oranı üzerinden taraflar için bağlayıcı ve geçerlidir. TÜFE'nin artış oranı olarak kararlaştırılmış bulunmasının dayanağı da bizzat sözleşmedir. Sonuç olarak, farazî olay bakımından kiracı aleyhine kira tespit davası veya kira bedelinin ifası için dava açılmaz.

## SONUÇ

Yapılan açıklamalar ve gerçekleştirilen değerlendirmeler çerçevesinde, başlangıçtaki kira sözleşmesinde kira bedeli taraflarca hukuk düzeninin sınırları içinde özgürce belirlenebilir.

---

<sup>35</sup> Özen, 2016, s. 2040 vd.

Taraflar arasında kurulan yeni kira sözleşmesi ise, bir yıllık belirli süreli bir kira sözleşmesi olur. Farazî olay bakımında söz konusu yeni kira sözleşmesi ise 01.01.2019 ila 31.12.2019 tarihleri arasında hüküm ve sonuç doğurur.

Taraflarca, kural olarak ilk sözleşme ile yeni kira dönemlerine ilişkin kira bedeli de kararlaştırılabilir. Farazî olayda da kira bedelinin artışı bakımından iki yıllık EFE/ÜFE oranlarının ortalaması esas alınmıştır. Ancak, başlangıçtaki kira bedelinden farklı olarak yeni kira dönemlerine ilişkin kira bedeli anlaşmaları hakkında kanun koyucu tarafından sınırlamalar getirilmiş bulunmaktadır. Bu kapsamda farazî olayda TBK m. 344/I hükmü uygulanır.

TBK m. 344 hükmünün uygulanması ise, bazı tacirler bakımından başlangıçta 6217 sayılı Kanun geçici m. 2 ile sekiz yıl (1.7.2020'ye kadar) ertelenmiştir. Ne var ki, 7161 sayılı Kanun m. 56 ile birlikte TBK m. 344 hükmün değiştirilmiştir. Böylece, kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerliliği kabul edilmiştir.

Yine 7161 sayılı Kanun m. 59 gereğince, TBK m. 344 hükmünün yürürlük kazanmasını sekiz yıl erteleyen 6217 sayılı Kanun geçici m. 2 hükmünde değişiklik yapılmıştır. Böylece, TÜFE'yi esas alan TBK m. 344 hükmünün bu kapsamdaki bütün kira sözleşmelerinde geçerli olduğu düzenlenmiştir. Üstelik, 7161 sayılı Kanun m. 69, b b'deki açık ve net hüküm gereğince, geçici m. 2'ye eklenen ve TÜFE'yi esas alan bu hükmün (m. 59'un) 01.01.2019 tarihinden itibaren bütün konut ve çatılı işyeri kiralalarında derhal yürürlük kazanmış bulunduğu da öngörülmektedir. Dolayısıyla, on iki aylık ortalama TÜFE oranı 01.01.2019 tarihi itibarıyla TBK m. 344 kapsamındaki bütün kira sözleşmeleri bakımından göz önünde bulundurulmalıdır.

Kanun koyucunun açık iradesine uygun olarak, Yargıtay'ın güncel ve yerleşik hale gelen içtihatları da bu yorumu benimsemektedir. Buna göre, tüm çatılı taşınmaz, daha doğrusu konut ve çatılı işyeri kiralalarında 01.01.2019 tarihinden itibaren yapılacak kira artışlarında TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak belirlenmelidir.

Şu durumda, taraflarca belirlenen EFE/ÜFE oranının TÜFE'deki artış oranını aşması halinde kısmî kesin hükümsüzlük müeyyidesi uygulanmalıdır. Böylece, sözleşmedeki artış oranına ilişkin hüküm TÜFE'deki artış oranı olarak geçerli kabul edilmelidir. Yenileme tarihinden (01.01.19) geriye doğru geçerli olan TÜFE'deki on iki ayın ortalamasına göre değişim oranı bulunarak yeni kira bedeli belirlenmelidir.

7161 sayılı Kanunun gerekçesinden de anlaşıldığı üzere, kanun koyucunun iradesi de TBK m. 344 hükmündeki TÜFE esasının 01.01.2019 tarihi itibarıyla derhal bütün çatılı işyeri kiralarında uygulanmasına yöneliktir. Ancak, belirtilmelidir ki, kira bedeline ilişkin söz konusu hükmün bazı işyeri kiracıları bakımından zaman itibarıyla uygulanmasına ilişkin torba kanunla getirilen değişikliklerin hukukî güvenliği zedelediği açıktır.

Üstelik, TBK m. 344 hükmünün emredici ve kamu düzenine ilişkin olduğu hem doktrin hem de Yargıtay tarafından kabul edilmektedir. Dolayısıyla, TBK m. 344 hükmünün 01.01.2019 tarihinden itibaren uygulanması 6101 sayılı Yürürlük Kanunu m. 2 ile de tutarlıdır. Oysa, kamu düzenine ilişkin TBK m. 344 hükmünün zaman bakımından uygulanmasının sekiz yıllık ertelenmiş olması kanun yapma tekniği bakımından isabetli değildir.

Yenilenen kira dönemi (01.01.19-31.12.19) için hem kira artışı kararlaştırıldığı hem de bunun oranı sözleşme ve kanun hükmü gereğince belli olduğu için kira tespit davasına gerek yoktur. Gerçekten de, taraflar arasında kira artışına ilişkin anlaşma kısmen geçersiz sayılmakla birlikte azamî had üzerinden geçerli bir anlaşmadır. Başka bir deyişle, taraflar arasında hem artış yapılacağı kararlaştırılmış hem de bu oran bellidir. Bu takdirde ise, artık kira tespit davası açmaya imkân yoktur.

Nihayet, kiracının hiç ödememe veya ilk kira şartları çerçevesinde ödeme gibi bir isteminin yokluğu halinde; başka bir deyişle kiracı da TÜFE üzerinden ödemeye uygun ifade bulunduğu takdirde, onun aleyhine herhangi bir ifa davası dahi açılmaz.

**KAYNAKÇA**

- AKINCI, Şahin, *Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler*, 10. Baskı, Sayram Yayınevi, Konya, 2017.
- AKMAN, Nurten İnce - ÖZYAKIŞIR, Özkan, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2021, C. 11, S. 2, ss. 725-770.
- AKYOL, Şener, *Medenî Hukuka Giriş*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006.
- ALTUNKAYA, Mehmet, *Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2005.
- ANTALYA, O. Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016.
- ANTALYA, O. Gökhan - TOPUZ, Murat, *Medeni Hukuk, C. 1*, 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.
- ARAL, Fahrettin - AYRANCI, Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- ATAAY, Aytekin, *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi*, 4. Baskı, Der Yayınları, İstanbul, 1986.
- AYDOĞDU, Murat - KAHVECİ, Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- BAŞPINAR, Veysel, *Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1998.
- BRUCKNER, Christian, *Das Personenrecht des ZGB (ohne Beurkundung des Personensandes)*, Schulthess, Basel, 2000.
- BUCHER, Eugen, *Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Personenrecht, Bd. 1/2, Einleitung und Personenrecht, Die natürlichen Personen, 2. Teilband, Kommentar zu Art. 27 ZGB*, 3. Auf., Stämpfli, Bern, 1993.
- BURCUOĞLU, Halûk, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- BURCUOĞLU, Halûk, *Kira Tesbit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları 2000 ve 2001 Yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 sayılı Yasa Gerekeçesi-Komisyon Görüşmeleri Değerlendirilmesi ve Uygulaması*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2001.
- DOĞAN, Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- DURAL, Mustafa - SARI, Suat, *Türk Özel Hukuku Cilt 1, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri*, 16. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2021.

- EDİS, Seyfullah, *Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*, 6. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1997.
- EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 22. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2017.
- EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- ERMAN, Hasan, *Medenî Hukuk Dersleri*, 4. Baskı, Der Yayınları, İstanbul 2012.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 3. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2013.
- ESENER, Turhan, *Borçlar Hukuku Akitlerin Kuruluşu ve Geçerliliği, C. 1*, AÜ Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1969.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, *Borçlar Hukuku Umumî Hükümler, C. I*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1967.
- GÖKYAYLA, Emre, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344 Maddesinin Değerlendirilmesi", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2013, C. 9, S. 103-104, ss. 18-51.
- GÖKYAYLA, Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", *Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, S. 8, ss. 1203-1251.
- GUHL, Theo et al., *Das schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts*, 9. Auf, Schulthess, Zürich, 2000.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, 4. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019.
- HONSELL, Heinrich - VOGT, Peter Nedim - WİEGAND, Wolfgang, *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-519 OR*, 6. Auf., Helbing & Lichtenhahn, Basel, 2015.
- İNAN, Ali Naim, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı*, 3. Baskı, AÜ Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984.
- İNCEOĞLU, Murat, *Kira Hukuku, C. II*, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- İNCEOĞLU, Murat- BAŞ, Ece, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", *Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, ss. 523- 548.
- KAPANCI, K. Berk, "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m. 344 f. 1 C. Son'un Yorumlanması", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C. 2, Özel Sayı, ss. 809-834.

- KAYA, İlkey, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014, C. 9, S. 123-124, ss. 171-196.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., *Medenî Hukuk Temel Bilgiler*, 7. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2018.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip vd., *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. 1*, 6. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
- OĞUZMAN, M. Kemal - Öz, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I*, 13. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- OĞUZMAN, M. Kemal - Barlas, Nami, *Medenî Hukuk*, 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.
- ÖZEN, Burak, "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan)*, 2016, C. 22, S. 3, ss. 2033-2062.
- ÖZKANOĞLU, Neşe, *6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- ÖZTÜRK KILIÇ, Gizem, "Kira Tespit Davası ve Esasları", *Türkiye Baroları Birliği Dergisi*, 2017, S. 129, ss. 229-260.
- ÖZYAKIŞIR, Özkan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- REİSOĞLU, Safa, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2012.
- SEROZAN, Rona, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, 4. Baskı, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2019.
- TANDOĞAN, Halûk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2*, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- TEKİNAY, Selâhattin S. vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- TEZİÇ, Erdoğan, "Torba Kanun", *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C. 14, S. 1, ss. 3-9.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I*, 6. Baskı, Sermet Yayınları, İstanbul, 1976.

- TÜRKMEN, Ahmet, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, 2015, S. 1, ss. 341-368.
- UYUMAZ, Alper - AKÇAAL, Mehmet, "Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, C. 1, S. 2, ss. 137-169.
- VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet - ÖZDEMİR, Refet, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Genel - Özel*, Yargıtay Yayınları, Ankara, 1987.
- YAVUZ, Cevdet - ACAR, Faruk - ÖZEN, Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 16. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2019.
- YAVUZ, Cevdet - ACAR, Faruk - ÖZEN, Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014.
- YAVUZ, Nihat, *Kira Hukuku*, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- YILDIRIM, Abdülkerim, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- ZEVKLİLER, Aydın - GÖKYAYLA, Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 19. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.