

Hukuk Fakültesi Dergisi
Ankara Hacı Bayram Veli University
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068
Cilt / Volume XXVII Ekim / October 2023 Sayı / No. 4

**KİRA ARTIŞ ORANINA DAİR GEÇİCİ MADDELER İLE TARAF
İRADESİ: ÖZELLİKLE ARABULUCULUK**

PROVISIONAL ARTICLES ON THE RATE OF RENT INCREASE AND
THE WILL OF THE PARTIES: ESPECIALLY MEDIATION

Muhammed Kiomers GANBARI* 

ÖZET

[10.34246/ahbvuhfd.1355831](https://doi.org/10.34246/ahbvuhfd.1355831) 

İnsanın en temel haklarından birinin barınma olduğu söylene herhalde yanlış bir cümle kurulmuş olmaz. Bundan olsa gerektir ki birçok hukuk sistemi kira sözleşmelerine dair özel düzenlemeler içermektedir. Zira kişilerin mülkiyet hakkıyla konut edinebilmesi yahut bütün bireylerin mülkiyet hakkıyla konut edinebilmesi; liberal bir ekonomide pek mümkün görülmemektedir. Bundan olsa gerektir ki hukuk sistemleri; kiracıyı, kiraya veren karşısında korumak istemiştir. Konut ihtiyacı içerisinde olan kimsenin, çoğu kez fazladan, kiraya verebilecek bir konuta sahip olan kimse karşısında zayıf durumda olduğu açıktır. Pazarlık gücündeki bu farklılık kira bedelinin belirlenmesinden kira artış oranına ve kiranın ödenmemesi durumunda gündeme gelebilecek ceza koşuluna kadar etki edebilmektedir. Bu sebeptendir ki modern hukuklar böylesi hususlarda mutlak sözleşme serbestisini benimsememiş ve kira sözleşmesine çoğu kez emredici hükümlerle müdahalede bulunmuştur. Gerçekten de böylesi müdahaleleri hukukumuzda da görmek mümkündür. Özellikle kira bedelinin belirlenmesi açısından TBK m. 344 bu noktada özel önem taşımaktadır. Bu çalışmada ilgili hükmün getirdiği sınırlamaları genişleten iki geçici madde hükmünün ne anlama geldiği irdelenmiştir. Yine bu kanun hükümleri ile getirilen kira artış oranı sınırının gerek tarafların iradesiyle gerekse de alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olan arabuluculuk ile bertaraf edilip edilemeyeceği de ortaya koyulmuştur.

* **Arş. Gör.**, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı/TOKAT, **e-posta:** ganbarimk@gmail.com, **ORCID:** 0000-0001-7984-0333
DOI: 10.34246/ahbvuhfd.1355831.

* **İntihal / Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

Anahtar Kelimeler: Kira artış oranı, Geçici maddeler, Taraf iradesi, Arabuluculuk, Emredici hükümler

ABSTRACT

It would probably not be wrong to say that one of the most fundamental rights of human beings is housing. It must be due to this fact that many legal systems include special regulations on lease agreements. Because it is not possible for individuals to acquire housing with the right of ownership or for all individuals to acquire housing with the right of ownership in a liberal economy. Therefore, legal systems have tried to protect the lessee against the lessor. It is clear that the person in need of housing is often in a weaker position than the person who owns an extra house that can be rented out. This difference in bargaining power may affect the determination of the rent, the rate of rent increase and the penalty clause that may arise in case of non-payment of the rent. For this reason, modern laws have not adopted absolute freedom of contract in such matters and have often intervened in the lease agreement with mandatory rules. Indeed, it is possible to see such interventions in our law. In particular, Article 344 of the TCO is of special importance at this point in terms of determining the rent. In this study, the meaning of the two provisional articles that expand the limitations imposed by the relevant provision is analyzed. In addition, it is also revealed whether the limit of rate of rent limit introduced by these articles can be eliminated either by the will of the parties or by mediation, which is an alternative dispute resolution method.

Keywords: Rate of rent increase, Provisional articles, Will of parties, Mediation, Mandatory rules

EXTENDED ABSTRACT

As one of the most basic needs, housing is mostly fulfilled through lease agreements. The lessor is often in a stronger position than the lessee. Because most of the time, while the lessee is in a state of need, the lessor only aims for more income. This situation is felt deeply especially in the leasing of residential. For this reason, there are many legal provisions for the protection of lessee against the lessor. Such provisions are sometimes related to private law and sometimes to public law.

The provisions on the protection of the lessee have different characteristics in Turkish law. Some of them provide protection from the beginning to the end of the contract. Others make sense only during the conclusion of the lease agreement. The provisions on the protection of the lessee damage sometimes the fairness in the contract. For example, at the beginning of the lease agreement, there is no limitation on the rent. It is obvious that this situation is to the detriment of the lessee. On the other hand, a penalty clause cannot be agreed against the lessee who violates the lease agreement. It is obvious that this situation is also against the lessor. This imbalance in the

provisions of the law is sometimes encountered in the interpretation of legal norms.

In Turkish law, the provisions on the increase of the rent are interpreted as a provision that makes sense from the beginning to the end of the lease agreement. However, at the beginning, the lessee is in need of housing and tends to accept the impositions to be made by the lessor. However, after the lease agreement is signed and the leased property is delivered, the lessee is not under any pressure. In such situation, the agreements on the rent increase should be valid in principle. This is the basis of this study. For this purpose, firstly, the provisions in Turkish law regarding the determination of the rent and their means are analyzed. In addition, the issue of how the rent can be determined at the beginning is also examined. Also, it is revealed that it is no longer possible to conclude a lease agreement in foreign currency in our law.

In general, the rent determined at the beginning of the lease agreements is valid throughout the agreement. However, when long-term lease agreements are considered, it is inevitable that the rent will change. This is usually realized in the form of an increase in the rent, while it is rarely possible to decrease. In the study, it is mostly explained the possibility of increase. In Turkish law, the limitation of the rent increase is not only provided by general rules. In addition, especially in periods of high inflation, the rate of rent increase has been tried to be limited by provisional articles. In the study, the provisional articles enacted in the past and the theories and judgements regarding them have also been conveyed. In Turkish law, new provisional articles have been enacted in last two years. However, the provisional articles failed to achieve their objectives. Firstly, their constitutionality and interference with freedom of contract are discussed. In addition, provisional articles cause new problems in practice. Disputes between lessors and lessees have not decreased, but rather increased. The articles have caused many new lawsuits. The regulation by these articles is also presented in this study. It should be possible for the lessee and the lessor to agree on a different rate of rent increase rather than the fixed rate in the provisional rules. Under Turkish law, the lessor cannot unilaterally change the rent without the consent of the lessee. If lessee does not want the protection of the law, must bear the consequences of this decision due to freedom of will. Therefore, it should not be claimed that a contract amendment to which the lessee has also consented is invalid afterwards.

In Turkish law, due to the heavy workload of the courts, it is desirable for individuals to reach an agreement regarding the dispute between them before a lawsuit. This is not only a simple desire, but has also become a legal obligation for some cases. Accordingly, the lessee and the lessor must apply to the mediator before a lawsuit. During the mediation process, whether the lessor and the lessee can agree on a higher rate of rent increase than the provisional articles has also emerged as a new problem. In the study, it is stated that the lessee may deprive the protection of the provisional articles with own consent. This resulted by the freedom of will. In addition, some problems that are likely to arise during the mediation process have been identified and it has been tried to evaluate how solutions can be developed for these problems.

GİRİŞ

Teorik olarak barınmanın yahut onunla eş ya da daha dar bir kavram olarak konut hakkının temel bir insan hakkı olup olmadığı tartışılabilir bir husustur¹. Bu mesele bir tarafa insanların yaşamlarını idame ettirebileceği meskene sahip olması ülkemizde her daim önemli olmuştur. Nitekim kişilerin konut sahibi olabilmesi için kurumlar kurulmuş, planlamalar yapılmış ve kredi kampanyaları yapılmıştır². Ne var ki hiçbir ülkede bütün bireylerin mülkiyet hakkı ile bir konuta sahip olması liberal dünyada mümkün olmamıştır³. Bundandır ki gelişmiş bütün hukuk sistemlerinde kira hukukuna dair düzenlemeler yapılmıştır. Zira tabidir ki barınma ihtiyacı içinde olan kimse, kiraya veren karşısında zayıf durumdadır. Bu kimsenin yani kiracının korunması gerekliliği tarihi ve hukuki bir gerçektir⁴.

Kiracının korunması amacıyla yapılan düzenlemeler çok yönlü olabilmektedir. Gerçekten de başlangıçta kira bedelinin belirlenmesine müdahale edilmesi ihtimal dahilindedir. Misal İsviçre hukukunda daha kira sözleşmesi kurulurken kira bedeline dair düzenlemeler sevk eden OR Art. 253b ve Art. 269 vd. hükümleri böylesi düzenlemelerdir⁵. Yine daha sonra kira bedelinin ne şekilde artacağı da kanuni sınırlara takılabilmektedir. Nitekim

¹ İfade etmek gerekir ki özellikle bu çalışmanın kapsamına girmediğinden bu husus detaylı olarak irdelenmemiştir. Ne var ki konut hakkının uluslararası metinlerde de kendine yer edinen bir kavram olduğu rahatlıkla söylenebilir. Buna dair olarak bkz. Gökberk Uray, “Konut Hakkı ve Konut Aktivizmi”, *İDEALKENT*, 13, 2022, s. 1983 vd.

² Nitekim 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu m. 1 “Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir.” diyerek bu durumu sarif bir surette ortaya koymuştur.

³ Bu konuda istatistiksel verilere dair bkz. Kemal Aydın, “Türkiye’de Konut Sahipliği, Konut Koşulları ve Konut Kalite Endeksi”, *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi*, 39(2), 2019, s. 281.

⁴ Kiracının haklarının korunmasının teorik olarak mutlak kabul gördüğünü söylemek zordur. Bu konuda teorik görüşler için bkz. Ergun Özsunay, *Ticari İşletmede ‘Kiracılık Hakkı’nın Korunması TTK m. 11/2 Üzerine Bir Araştırma*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 1962, s. 18 vd. Ancak TBK’nin özellikle kimi düzenlemeler açısından kiracının korunması noktasında daha da ileriye gittiği ifade edilmektedir bkz. Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)*, 4. Bası, Beta Yayıncılık, 2017, Giriş N 99.

⁵ Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, 2019, s. 113 vd. Kira bedelinin başlangıçta sınırlanmasına dair karşılaştırmalı hukuk örnekleri için bkz. Nurten İnce/Özkan Özyakışır, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(2), 2021, s. 730 vd.

bu hususta hukukumuzda da TBK m. 344 ile konut ve çatılı işyeri kiralari açısından özel bir hüküm sevk edilmiştir. Benzeri şekilde kiracının tahliyesi yahut kiracı aleyhine ceza koşulu kararlaştırılıp kararlaştırılmayacağı (TBK m.346) ya da kiracının kiraya verene nasıl bir güvence sağlayacağı (TBK m. 342) gibi meseleler de dahil olmak üzere kiracıyı koruyan çok çeşitli kanun hükümlerinin sevk edildiği görülmektedir.

Getirilen genel düzenlemeler hayatın olağan akışı içerisinde kimi zaman yetersiz kalmaktadır. Ülkemizde de enflasyon oranlarındaki artışa bağlı olarak kira artış oranları yalnızca konut kiralari ile sınırlı olmak üzere son iki yılda (2022 ve 2023) belirli bir oran ile sınırlandırılmıştır. Başkaca bir deyiş ile TBK m. 344’e göre belirlenecek orandan uzaklaşmış ve sabit bir oran belirlenmiştir. Ancak bu düzenlemeler fayda sağlamaktan ziyade, kiracı ile kiraya veren arasındaki uyumsuzlukları çoğaltmıştır.

Kiracı ile kiraya veren arasındaki uyumsuzlukların tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile aşılması elbette mümkündür. Yine tarafların yargı yoluna başvurmadan alternatif uyumsuzluk çözüm yöntemi olarak arabuluculuk ile bir çözüme kavuşmaları da ihtimal dahilindedir. Kaldı ki 7445 sayılı Kanun⁶ ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’na, 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmek üzere 18/B maddesi eklenmiştir. Bu düzenleme ile kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk zorunlu hale gelmiş yani bir dava şartı olarak düzenlenmiştir⁷. Bu sebeple kira artış oranlarında ortak bir noktaya varamayan kiracı ile kiraya veren arasındaki uyumsuzluğun arabuluculuk safhasında bir çözüme kavuşması da mümkündür⁸.

Çalışmada öncelikle, kira bedelinin belirlenmesine dair kanuni düzenlemelerden konut kiralari ile sınırlı olmak üzere bahsedilmiştir. Akabinde yapılan özel düzenlemeler yani geçici madde hükümlerinin ne ifade ettiği ve bu hükümlerin nitelikleri ortaya konulmuş; daha sonra ise geçici

⁶ 05.04.2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmî Gazete.

⁷ HUAK m. 18/B/1 b. 1, kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanun’a (İcra ve İflas Kanunu) göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan bütün uyumsuzluklar için arabuluculuğu dava şartı olarak düzenlemektedir.

⁸ Arabuluculuğun dava şartı olarak zorunlu kılınması meselesi üzerinde mutlak uyuşma sağlanan bir mesele değildir, bu konudaki tartışma ve eleştiriler için bkz. Seda Özmmucu, “Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk Sistemine Genel Bir Bakış” *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 74(2), 2016, s. 808 vd.; Refik Korkusuz/M Halit Korkusuz, “İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu”, *Adalet Dergisi*, 64, 2020, s. 487; Betül Azaklı Arslan, *Medenî Usûl Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları 2019, s. 44 vd.

maddeler ile getirilen sınırların tarafların iradesi ile ortadan kaldırılmasının imkân dahilinde olup olmadığı konusu ele alınacak ve arabuluculuk özelinde değerlendirilmiştir.

Çalışma boyunca kanuni tanımlar ve kavramlara uyulmuş ve yargı kararlarına yapılan atıflar dışında kanunda yer alan kavramlar bire bir kullanılmıştır. Diğer bir deyiş ile özel bir kavrama yer verilmemiştir. Ancak kira artış oranını sınırlayan TBK Geçici Madde 1 ve 2'yi birlikte ifade edecek şekilde “geçici maddeler, geçici düzenlemeler ya da geçici hükümler” gibi kavramlar kullanılmıştır. Ayrıca yabancı para birimi ile aynen ifa kaydı ile akdedilen yahut yabancı para birimine endeksli kira sözleşmelerini birlikte ifade etmek üzere kanunda da yer alan (TBK m. 344/4) “yabancı para olarak kararlaştırılan” ifadesine dil bilgisine daha uygun olması sebebiyle “birim” kelimesi ilave edilerek “yabancı para birimi olarak kararlaştırılan” kavramı kullanılmıştır. Yine temelde “yüzde” ifadesi doğrudan yazı ile gösterilirken, kanuni oran olan “yirmi beş” de aynı şekilde yazıyla ifade edilmiştir. Ancak enflasyon oranı gibi sayısal değerler yalnızca rakamlar ile gösterilmiştir. Son olarak ise uygulamada sıklıkla başvurulan “tahliye taahhüdü” ya da “tahliye taahhütnamesi” akıcılık sağlanabilmesi adına yazılı tahliye taahhüdü (TBK m. 352/1) kavramına karşılık olarak kullanılmıştır.

Çalışma gerek arabuluculuğa gerekse de kira sözleşmesinin birçok boyutuna temas edebilecek genişliktedir. Ancak burada her mesele ve sorun ele alınmamış, çalışma yalnızca konut kiralardaki kira artış oranıyla sınırlandırılmıştır. Diğer hususlara (söz gelimi iş yeri kirası, kesin hükümsüz sözleşmelerin fiili bir sözleşme olarak kabul edilip edilemeyeceği gibi) sadece zaruri görülen durumlarda kısa atıflar yapılmıştır.

I. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

Sözleşmenin unsuru olarak kira bedelinin hangi değer üzerinden nasıl belirleneceği ve bu belirlemenin zaman ya da edim türü olarak nasıl sınırlandırıldığı meselesi önem arz etmektedir. Aşağıda bu hususlar tartışılmıştır.

A. Genel Olarak

Bilindiği üzere kira sözleşmesinin unsurlarından biri de kira bedelidir. Kira bedelinin en azından belirlenebilir olması⁹ kira sözleşmesi açısından

⁹ Kira bedeli ya belirli olmalı yahut da belirlenebilir olmalıdır. Eğer kira sözleşmesinde

objektif esaslı bir unsurdur¹⁰. Bedelsiz olarak bir malı kullandırmak üzere yapılan bir anlaşma sözleşmeyi kira sözleşmesi olmaktan çıkarıp kullanma ödücü sözleşmesi haline sokmaktadır¹¹. Kira bedeli ya para ya da sözleşme tipini değiştirmedeği sürece her türlü edim olarak belirlenmesinin mümkün olduğu kabul edilmektedir¹². Ancak uygulamamızda kira bedeli daha ziyade bir miktar para olarak belirlenmektedir.

B. Kira Bedelinin Kararlaştırılmasına Dair Hususlar

Kira bedelinin para olarak belirlenmesi yaygın olan uygulamadır. Bu hallerde bedelin hangi para birimi olarak belirlenebileceği ve belirlemenin ne zaman olacağı hususlarına değinmek gerekmektedir.

1. Kira Bedelinin Hangi Para Birimi Olarak Kararlaştırılabileceği

Kira bedelinin ilke olarak mutlaka Türk Lirası olarak belirlenmesi gerekmez. Bu açıdan yabancı para birimleri üzerinden ya da yabancı bir para

bedel en azından belirlenebilir değil ise bu halde ne olacağı meselesi teoride tartışmalıdır. Bir yandan bu halde kira sözleşmesinin kurulmadığı savunulurken; diğer yandan ise Alman Hukukunda olduğu gibi hâkimin burada var olan boşluğu doldurabileceğini savunanlar da mevcuttur. Bu hususta bkz. Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt*, 11. Bası, Beta Yayıncılık, 2022, s. 422 vd.; Mustafa Alper Gümüş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 36; Özyakışır, s. 176–177; Özge Öncü, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, 77(2), 2012, s. 310–311. İsviçre hukukunda da taraflar arasında kira sözleşmesinin kurulmasına dair bir irade beyanı olmakla beraber, kira bedelinin belirlenmemiş olmasının etkisi tartışma konusudur; bu hususta bkz. Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: 1/2* (4. Bası, Vedat Kitapçılık 2008) 24 ve orada verilen kararlar; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 5. Bası, Adalet Yayınevi, 2021, s. 470–471; Öncü, s. 308. İsviçre Federal Mahkemesi'nin konuya ilişkin bir kararı için bkz. Fahri Erdem Kaşak, “İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin 15.9.1993 Tarihli (BGE 119 II 347) Karar”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17(4), 2013, s. 307–308. Anılan karar, sonradan tekrar tercüme edilmiştir bkz. Caner Taşatan, “İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Sözleşmesinde Bedelin Belirlenmemiş Olmasına İlişkin 24 Eylül 1974 ve 15 Eylül 1993 Tarihli Kararlarının (BGE 100 II 330, 119 II 347) Çevirisi”, *Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan*, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 649–652.

¹⁰ Hüseyin Altaş, “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 49(1-4) 2000, s. 97; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, 2011, s.8; Acar, m. 299 N 60; Murat Doğan, “Kira Sözleşmesi”, M. Turgut Öz (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 196.

¹¹ Tandoğan, *Cilt 1/2*, s. 14; Acar, m. 299 N 60; Aybuke Odabaşı, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Tespit Davası”, *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(17-18), 2018, s. 60.

¹² Acar, m. 299 N 63; Özyakışır, s. 189; karşı. Doğan, *Konut*, s. 9; Doğan, *Kira*, s. 197–198.

birimine endeksli olarak da kira sözleşmesi akdedilmesi mümkündür¹³. Kaldı ki TBK m. 344/4 yabancı para birimi üzerinden akdedilen kira bedellerine dair kira tespit davasını düzenleyerek örtülü surette yabancı para üzerinden de kira sözleşmesi akdedilebileceğini ifade etmiştir. Ancak mutlaka Türkiye’de tedavülü mümkün olan bir para olması gerektiği söylenmektedir¹⁴. İlke olarak yabancı para birimi üzerinden kira sözleşmesi akdedilmesi mümkün görülmele beraber, bunun oldukça sınırlandığı rahatlıkla söylenebilir. Zira Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 85) ile ilgili Kararın dördüncü maddesine “*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 endeksli olarak kararlaştırılamaz.*” diyen g bendi eklenmiştir¹⁵. Daha sonra Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52) ile ilgili Tebliğin sekizinci maddesine “*Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.*” diyen ikinci fıkra eklenmiştir¹⁶. Bu düzenlemeler ile, özellikle çalışma açısından önem arz eden konut kiralaları açısından, yabancı para birimi üzerinden veya yabancı paraya endeksli olarak kira sözleşmesi akdedilmesinin yolu kapatılmıştır¹⁷.

Yabancı para birimi üzerinden akdedilen ya da yabancı paraya endekslenen kira sözleşmelerini yasaklayan bu hükümlerin sözleşmelere etkisini de ele

¹³ Yavuz/Acar/Özen, s. 426; Acar, m. 299 N 63; Aydoğdu/Kahveci, s. 469; Doğan, *Kira*, s. 302; Özyakışır, s. 185.

¹⁴ Acar, m. 299 N 63. Ülkemizde tedavülü yasaklı para kira bedeli olarak kararlaştırılır ise burada kanuna aykırılıktan, kira sözleşmesi kesin hükümsüz olur. Zira paranın tedavülüne dair hükümler kamu düzenine (TBK m.27/1) dairdir.

¹⁵ 13.09.2018 tarihli ve 30534 sayılı Resmî Gazete.

¹⁶ 16.11.2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmî Gazete.

¹⁷ Yapılan bu düzenlemeler TBK’ye etki etmiş ve TBK m. 344/4’te yabancı para üzerinden kira bedelinin kararlaştırılan sözleşmelerde de kira bedelinin tespitine dair davanın Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kanun saklı kalmak kaydı ile mümkün olduğu ifadesi kanuna eklenmiştir. Bkz. 18.01.2019 tarihli ve 30659 sayılı Resmî Gazete.

almak gerekmektedir. Devam eden sözleşmeler için ilgili Karar “*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.*” diyen geçici bir hüküm sevk etmiştir. Ancak tarafların anlaşamaması halinde ne olacağı gibi birçok mesele geçici hüküm açısından tartışmaya açıktır. Herhalde en son ihtimalde hâkim tarafından bedelin belirlenebileceği kabul edilmelidir.

Yeni kira sözleşmeleri yabancı para birimi üzerinden ya da ona endeksli olarak akdedilirse kira sözleşmesi bedel yönünden kesin hükümsüz olacaktır¹⁸. Zira Türk parasının korunmasına dair düzenlemeler düzen hükümü olmayıp, bilakis toplumun ekonomik yönden korunmasını amaçlayan kamu düzenine dair hükümlerdir. Haliyle kamu düzenine aykırılığın yaptırımını düzenleyen bu hükümlerin de emredici olması gerekir¹⁹. Burada her ne kadar kira sözleşmesinin esaslı unsuru ortadan kalkmış ise bile tarafların kira sözleşmesi akdetmek yönündeki iradelerin ayakta tutulup, tutulmayacağı tartışılabilir. Şöyle ki kira bedelinin belirsiz olması durumunda; bu konudaki eksikliğin giderilebileceğini savunan görüşler olduğu yukarıda belirtilmiştir. Herhalde bu görüşlere göre bu ihtimalde de eksikliğin giderilebileceği düşünülebilecektir.

2. Kira Bedelinin Kararlaştırılma Zamanı

Kira bedelinin belirlenmesi zamanı açısından iki farklı ihtimal söz konusudur; ilk olarak kira bedeli başlangıçta belirlenmiş olabilir. Bu durumda taraflar, kira sözleşmesinin başında kira bedelini diledikleri miktarda belirleyebilirler²⁰. Yani burada sözleşme serbestisi ilkesi geçerli olup, taraflar

¹⁸ Doğan, *Kira*, s. 302; 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Kanunu’na aykırı sözleşmelerin kesin hükümsüz olduğu yönünde bkz. Turgut Öz/Faruk Acar/Emre Gökyayla/H. Murat Develioğlu (Ed.), *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Cilt 4,5 (Madde 207-392)*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, 2019, m. 344 N 18.

¹⁹ Fahri Erdem Kaşak, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık*, 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2021, N 86.

²⁰ Acar, m. 313 N 15; Fikret Eren/Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt IV m. 207-392*, Yetkin Yayınları, 2023, m. 343-344 N 3; 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*, 22(3), s. 2035; Özyakışır, s. 193; Mehmet Akçaal, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1), 2022, s. 366; Özlem Sarı Fidan, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira

kira hukukuna ilişkin bir denetim ya da sınırlama altında değildirler. Bilakis bu noktada kiracının korunması açısından bir boşluk bulunmaktadır²¹. Ancak genel hükümlere ilişkin ahlaka aykırılık, aşırı yararlanma, korkutma ya da aldatma ile ilgili hükümlerin burada da uygulama alanı bulması mümkündür²².

İkinci olarak ise kira bedeli belirli unsurlara bağlanma suretiyle belirlenebilir olabilir, taraflar ancak ikincil noktalar konusunda anlaşmayı sonraya bırakabilirler (TBK m. 2). Bu husus yukarıda ele alındığından yeniden irdelenmeyecektir.

II. KİRA BEDELİNİN DEĞİŞMESİ

Kira sözleşmesinde belirlenen bedel, mutlak olmayıp çeşitli sebeplerle değişebilmektedir. Burada ilk olarak bedelin değişmesinin gerekliliği vurgulanmış daha sonra konut kiralalarında bedelin nasıl değişeceği hususu irdelenmiştir.

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde başlangıçta belirlenen bedel, ilke olarak sözleşme boyunca geçerlidir. Ancak, sürekli edimli bir sözleşme olan ve çoğu kez bir yılı aşan kira sözleşmeleri düşünüldüğünde bedelin değişmesi de kaçınılmazdır. Zira enflasyonun düşük olmadığı ülkelerde tarafların bu hususu göz önünde bulunduracakları ve yaptıkları sözleşmede kira bedelinin artışına dair hükümlere yer verecekleri açıktır. Benzeri şekilde, kiralananın çevresinde, yapısında yahut kira bedelini etkileyebilecek her konudaki değişikliğin kira bedeline etki etmesini en azından kiraya veren her durumda talep edecektir. Keza kiracı da kira bedelinin ödenmesini oldukça güçleştiren tedbirlerin alındığı bir salgın hastalık döneminde, bedelin azaltılmasını elbette arzu edecektir. Kaldı ki kanun koyucu da bu durumu göz önünde bulundurmuş

Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi', *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, 1, 2023, s. 349; Gülşah Sinem Aydın, Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9, 2014, s. 169-170.

²¹ Acar, m. 313 N 15; Aydoğdu/Kahveci, s. 470.

²² Acar, m. 313 N 15; Eren/Dönmez, m. 343-344 N 3. Esasen özellikle genel işlem koşulları denetimi burada da uygulanabileceği düşünülebilir. Kaldı ki yaygınlaşan site tarzı yaşam konseptleri ile beraber emlakçıların aracılığıyla akdedilen tip sözleşmelerin çoğaldığı düşünüldüğünde; genel işlem koşulları burada da büyük önem arz edecektir. Ancak genel işlem koşulları ile edim dengesi sağlanamaz, bkz. M Yeşim Atamer, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, 2. Bası, Beta Yayıncılık, 2001, s. 220; Özen, s. 2035-2036.

ve belirlenen kira bedelinin mutlak suretle her durumda geçerli olacağını benimsememiştir. Aşırı ifa güçlüğüne dair TBK m. 138 ile konut ve çatılı işyerlerine dair TBK m. 344'ün tarafların bu nevi beklentilerine cevap verdiği rahatlıkla söylenebilir.

B. Konut Kiralarında Bedelin Değişmesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarında taraflarca belirlenen bedelin nasıl değişeceği, tarafların iradesinin bu noktadaki rolü ile beklenmeyen durumların bu bedele nasıl etki edebileceği bu başlıkta değerlendirilmiştir.

1. Kira Bedelinin Değişime Dair Kanuni Düzen

Konut ve çatılı işyeri kiralarında taraflarca belirlenen kira sözleşmesi süresinin sona ermesi kira sözleşmesini kendiliğinden sonra erdiren bir husus değildir. Gerçekten de TBK m. 347/1 "*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez...*" diyerek bu durumu açıkça ortaya koymuştur. İşte sözleşmenin süresinin dolmasına rağmen kendiliğinden, bir yıl süre ile uzamasını kabul edilmiş ise de "*aynı koşullar*" ibaresi kira bedelini içermemektedir çünkü TBK m. 344 bu hususu özel olarak ele almıştır²³.

Buna göre uzayan kira dönemlerine ilişkin olarak kira bedelinin belirlenmesinde birden fazla ihtimal gündeme gelir. İlk olarak taraflar kira bedelinin belirlenmesi noktasında sözleşmede bir hüküm sevk etmiş olabilirler. Bu ihtimalde sevk edilen hüküm TBK m. 344/1'de düzenlenen "*bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla*" geçerlidir²⁴. Ancak tarafların bu oranı geçen şekilde bir belirlemede bulunmaları halinde bunun yaptırımının ne olacağı

²³ M Murat İnceoğlu, *Kira Hukuk Cilt II*, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 202; Özyakışır, s. 202 vd.; Aydın (n 20) 170.

²⁴ İnceoğlu, s. 566; Doğan, *Kira*, s. 293-294; "*Somut olayda, taraflarca inkar edilmeyen yazılı kira sözleşmesinin özel şartlarında kira artışının % 10 oranında olacağı kararlaştırılmış olduğuna göre, TBK'nun yürürlüğünden önce serbest irade ile belirlenen sözleşmedeki artış oranı, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Yukarıda belirtildiği üzere kiracının tacir olup olmadığı hususunda gerekli araştırma yapıldıktan sonra sonucuna göre aylık kira miktarı belirlenerek iki haklı ihtar olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespitine karar verilmesi gerekirken bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı gerekçe ile talebin kabulü doğru değildir.*" Yargıtay 4. HD. E. 2014/13204 K. 2014/13824 T. 11.12.2014 (Kazancı).

açıkça düzenlenmemiştir. Doktrinde bu gibi durumlarda kısmi hükümsüzlük var olduğu kabul edilmektedir²⁵. Keza eğer taraflarca belirlenen oran, fiyat endeksinin altında kalır ise ne olacağı da hükümden açıkça anlaşılmamaktadır. Bir görüşe göre endeks altında kaldığı sürece oran yalnızca ilk uzama yılında değil kira ilişkisi devam ettiği sürece geçerli olacaktır²⁶.

Eğer taraflar arasında kira artış oranının ne olacağı konusunda bir hüküm yok ise bu ihtimalde, kira bedelinin tespiti davası gündeme gelecektir. Buna göre kira bedeli “*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.*” (TBK m.344/2) hükmü uyarınca hâkim tarafından belirlenecektir. Hükme bakıldığında rahatlıkla görüldüğü üzere hâkim “*kiralananın durumu*”, “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalama*” ve “*hakkaniyet*” olmak üzere üç koşula bağlı olarak karar verecektir. Kiralananın durumu ifadesi ile bir görüşe göre kastedilen, kiralananın yıpranmışlığı, yenilikler, çevresel koşulların değişmesi gibi hususlardır²⁷. Diğer görüş ise bu kavram ile kiralananın yaşı, büyüklüğü ve kullanılan malzemenin kalitesidir²⁸. Tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalama ise Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan oranlardır²⁹. Bağımsız kurum ya da kuruluşlar ile üniversitelerin yaptıkları ölçümlerin burada dikkate alınması mümkün değildir. Hakkaniyet ifadesi ile ise hâkime bir takdir yetkisi (TMK m.4) tanınmıştır³⁰. Hakkaniyet objektif esaslarla adil bir denge kurmak olarak tanımlanabilir, söz gelimi eski kiracıya

²⁵ Bu yönde bkz. Eren/Dönmez, m. 343-344 N 7; Özen, s. 2037; Özyakışır, s. 200–201; Doğan, *Kira*, s. 294; 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*, 6(4), 2016, s. 816; Akçaal, *Artış*, s. 372; Sarı Fidan, s. 356–357. Ancak açıktır ki özellikle kiraya veren, böylesi bir artış hükmünün geçersiz olduğunu bilseydi, kira sözleşmesini imzalamayacağından bahisle; kira sözleşmesinin tamamen geçersiz kılınmasını isteyemez, bkz. Özen, s. 2037; Akçaal, *Artış*, s. 372.

²⁶ İnceoğlu, s. 127–128; Doğan, *Kira*, s. 294-295; Aydın, *TBK*, s. 188–189; Kapancı, s. 813; Gizem Kılıç Öztürk, “Kira Tespit Davası ve Esasları”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 129, 2017, s. 244.

²⁷ Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu, m. 344 N 63.

²⁸ Gümüş, *Kira*, s. 3; İnceoğlu, s. 147; karşı. Doğan, *Kira*, s. 296.

²⁹ Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu, m. 344 N 54; İnceoğlu, s. 130; Doğan, *Kira*, s. 294; Özyakışır, s. 213; Kılıç Öztürk, s. 245.

³⁰ Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu, m. 344 N 57; Doğan, *Kira*, s. 296; Sarı Fidan, s. 358.

makul bir indirim yapılması bu kapsama girer³¹.

İster taraflar isterse de hâkim tarafından belirlensin, belirlenen kira bedelinin yine değişmesi mümkündür. Beş yıldan uzun süreli olan, beş yıldan sonra yenilenen veya bunlardan sonra her beş yılda bir kira bedelinin belirlenmesi noktasında artık taraflar arasında bir sözleşme olsun olmasın kira bedelinin tespiti dava yoluyla talep edilecektir (TBK m.344/3). Ancak bu durumda tüketici fiyat endeksindeki değişimi dikkate alsa bile bu oranla bağlı olmayacaktır. Yani hâkim bu sınırları aşan bir oranda kira artışına karar verebilecektir. Ayrıca hâkim kiralananın durumunu ve hakkaniyeti göz önünde bulundurmak zorunda olduğu gibi emsal kira bedelini de göz önünde bulunduracaktır³².

Yine yabancı para birimi üzerinden kira bedelinin kararlaştırıldığı, konut ve çatılı işyeri kiralarında beş yıl boyunca kira tespit davası açılmaz (TBK m. 344/4). Beş yıl geçtikten sonra ilk olarak yabancı paranın değerindeki değişiklikler, yani kurdaki değişiklikler ile kiralananın durumu, tüketici fiyat endeksindeki değişim ile emsal kira ve hakkaniyet ölçülerine göre kira bedelinin hâkim tarafından belirlenmesi gerekmektedir. Ancak burada hâkimin yine yabancı para birimi üzerinden mi yoksa Türk Lirası olarak mı yeni kira bedelini belirleyeceği açık değildir³³. Keza yabancı para ile kararlaştırılan sözleşme ile doğrudan yabancı para üzerinden mi yoksa ona endekslenen bedelin mi kastedildiği açık değildir. Kanaatimizce burada her iki durumu da ifade edecek bir surette düzenleme yapılmıştır³⁴. Zira bu iki durumda da kiracının yükümlülüğü; ödeme anında alış ve satış kurlarından hangisinin uygulanacağı ile aynen ifa kaydı bulunması hariç benzerdir³⁵.

2. Tarafların Kira Bedelindeki Artışa Dair İrade Beyanlarının Önemi

İfade edildiği üzere TBK m. 344 kira sözleşmesinde bedelin artışına dair bulunan hükümlerin de göz ardı edilmesini vaaz etmektedir. Ancak burada

³¹ İnceoğlu, s. 148; Özyakışır, s. 217–218; “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24(1), 2022, s. 72–73.

³² Eren/Dönmez, m. 343-344 N 9.

³³ İnceoğlu, s. 152; Özyakışır, s. 221–222; Öktem Çevik, s. 64; Öncü, s. 338–339.

³⁴ Ancak teoride yabancı para birimine endeksli sözleşmelerde ilgili hükmün kıyasen uygulanacağı kabul edilmektedir bkz. İnceoğlu, s. 151.

³⁵ Benzeri yönde bkz. Öncü, s. 336–337. TBK m. 344/4’ün yabancı para birimine endekslenmiş kira sözleşmeleri açısından uygulanmayacağı yönünde aksi görüş için bkz. Gümüş, *Kira*, s. 76.

göz ardı edilen ve hükümsüz kılınan taraf iradeleri yalnızca ve yalnızca sözleşmenin kuruluşu sırasındakilerdir. Şöyle ki kanun koyucu konut ve barınma ihtiyacı içerisinde olan tarafı, kiraya verenin baskıcı ve zorlayıcı hükümlerinden korumayı amaçlamıştır. Zira böylesi bir ihtiyaç içerisinde olan müstakbel kiracı, yüksek kira artış oranlarını kabul etmek zorunda kalabilecektir. İşte kanun koyucu bunun önüne geçmiştir. Kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra, artış dönemlerinde tarafların serbest iradeleriyle kararlaştırdıkları oranlar mutlak surette geçerlidir. Yani genel hükümlerdeki sınırlamalar hariç olmak üzere, taraflar tüketici fiyat endeksi ile bağlı kalmaksızın diledikleri oranda kira bedelini tespit edebileceklerdir³⁶. Kaldı ki bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde uzama yılına kadar kira bedellerinin serbestçe kararlaştırılabileceği zaten kabul edilmektedir³⁷. O halde bir yıllık bir kira sözleşmesi sorunda da tarafların, serbestçe iradeleriyle yeni bir kira bedeli benimseyebilmeleri mümkün olmalıdır³⁸. Tabidir ki başlangıçtaki kira bedelinin belirlenmesinde önem arz eden genel düzenlemeler burada da göz önünde bulundurulabilir.

Keza tarafların serbest iradeleriyle bir oran belirlemesi durumunda kira bedelinin tespitine dair bir dava hiçbir durumda açılmayacaktır. Zira taraf iradesinin var olduğu durumda, bunun göz ardı edilerek illa dava yoluyla kira bedelinin belirlenmesi gerektiğini söylemenin ne teorik ne de pratik bir anlamı vardır. Teorik olarak aksi görüş sözleşme serbestisini ölçüsüz ve gereksiz surette sınırlamaktadır. İfade edildiği üzere kira sözleşmesinin başlangıcında henüz, sözleşme akdedilirken kiracının pazarlık gücü olmadığından bu durumda kiracının korunması mantıklıdır. Ancak kiracı artık kiralananı kavuşmuş ve onu uhdesine almış, zilyetliğinde bulundururken; kiracının korunmasının makul bir sebebi görülmemektedir. Nasıl ki kiralananın tesliminden sonra verilen yazılı tahliye taahhüdü (TBK m. 352/1) geçerli ise tarafların kira bedeline dair sonradan yaptıkları anlaşmalar da geçerli olmalıdır³⁹. Pratik olarak da taraf iradelerini yok saymanın bir manası yoktur. Zira taraflar anlaşmış

olmalarına karşın onlara dava açmaları gerektiğini söylemek, yargı yükünü artırmaktan başka bir mana ifade etmeyecektir. Kaldı ki tarafların anlaşmaları bedel sorunsuz olarak ifa edilmiş ise daha sonradan bunun geçersizliğini iddia etmek herhalde TMK m. 2 kapsamında çelişkili davranış yasağına aykırılık teşkil edecektir⁴⁰. Böylesi hallerde yapılan kira artışları geçerli olup, kiracının daha sonra yapılan fazla ödemelere dair, bilhassa sebepsiz zenginleşme, dava açması mümkün değildir⁴¹. Hakeza, ülkemizde bu nevi sözleşmeler sürekli olarak yapılmaktadır. Neticen hâkim önüne gelmediği sürece emredici hükümlere aykırılığın bir önemi de yoktur; zira hak sahibi ileri sürmediği sürece (dava vb.) emredici hükümlere aykırılığın re'sen göz önüne alınması da mümkün değildir⁴².

Bize göre burada tarafların iradesi değerlendirilmelidir. Eğer tarafların iradesi eski kira sözleşmesini sona erdirerek yeni bir sözleşme akdetmeye yönelik ise eski sözleşmenin ikale yoluyla sona erdiği kabul edilmelidir. Taraflar yalnızca bedele dair bir değişiklik arzu etmişler ise bu kez sözleşme değişikliğinden bahsedilecektir. Tereddüt halinde ise yalnızca sözleşme değişikliği var olduğu kabul edilmelidir. Burada temel mesele taraflar arasında yazılı bir sözleşme varsa daha sonradan bu yazılı sözleşmedeki orandan daha farklı bir oranda kira artışı yapılmasının, kira sözleşmesine etkisinin ne olacağıdır. Bu mesele bir yorum sorunudur. Eğer taraflar istikrarlı olarak (iki ya da daha fazla uzama yılı) sözleşmedekinden farklı bir oran belirlemişlerse bu halde sözleşme hükmünün ortadan zımnî bir sözleşme ile kaldırıldığı kabul edilebilir. Böylesi bir durum yoksa bu kez de yalnızca tarafların başkaca bir oranı kararlaştırdıkları dönem için anlaşmaları kabul edilmelidir. Ancak burada yalnızca kiracının belirli bir bedeli ödemesi esas alınmamalı, gerçekten taraflar arasında bu yönde bir irade uyuşmasının var olduğu ispat edilmelidir. Çalışma boyunca bu görüşümüze “*taraf iradesi görüşü*” olarak atıf yapılmıştır.

3. Aşırı İfa Güçlüğü

Kira bedelinin değişmesi açısından önem arz eden diğer bir husus ise aşırı ifa güçlüğüdür. İfade edildiği üzere aşırı ifa güçlüğü kira sözleşmesinde

³⁶ Benzeri yönde bkz. Özen, s. 2038 vd.; Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu, m. 344 N 67. karşıt görüş için bkz. Öktem Çevik, s. 52; Odabaşı, s. 64.

³⁷ Özyakışır, s. 199. Ancak mesele teoride tartışmalıdır, bu tartışmalar ve görüşler için bkz. Öktem Çevik, s. 55 vd.; Sarı Fidan, s. 355 vd.

³⁸ Ancak öğretilerde kiraya dair artış sınırlama eğiliminde olan yazarlar mevcuttur. Öyle ki TBK m. 344'ün getirdiği sınırlar içinde bile olsa kira sözleşmesinin üzerinden beş yıl geçtiği zaman, tarafların kira bedeline dair anlaşma yapıp yapamayacağı meselesi bile tartışmalıdır, bkz. Öktem Çevik, s. 65 vd.

³⁹ Özen, s. 2039.

⁴⁰ Doktrinde verilen benzer bir örnek de kira sözleşmesinde her yıl için arttırılacağına dair hüküm olmamasına karşılık sözlü olarak anlaşılacak fiilen zamlı ödemeler yapılmasından sonra sözleşme olmadığından bahisle zamlı kirayı ödemekten kaçınmak çelişkili davranış olarak görülmüştür, bkz. Şener Akyol, *Medeni Hukukta Çelişki Yasağı* (Vedat Kitapçılık 2007) 53.

⁴¹ Özen, s. 2039.

⁴² Kaşak, *Emredici*, N 264.

bedelin değişmesinin bir istisnasını teşkil etmektedir. Buna göre özellikle kira bedelinin yabancı para birimi olarak kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde kiracı, değişen hallerde TBK m. 138 sınırları içerisinde kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilecektir. Bu durum oldukça sarihdir⁴³. Zira sırf kira bedelinin tespiti davasının var olması, aşırı ifa güçlüğü sebebiyle dava açılmasına engel değildir. Şartları varsa kira tespitine dair davaların yanında, aşırı ifa güçlüğüne dayalı dava da her zaman açılabilir⁴⁴. Kaldı ki iki dava birbirinden kimi farklılıkları ihtiva etmektedir⁴⁵. Bu sebepten ki uygulamada benzer isimlerle açılan bu davalardan hangisinin açıldığının tespiti gerekir⁴⁶.

Ne var ki tartışılması gereken bir husus kiraya verenin olağan dışı değişikliklerin yaşanması halinde bu hüküm uyarınca dava açıp açamayacağıdır. Gerçekten de kira bedeli hususunda sözleşmede bir artış hükmü öngörülmemiş olabileceği gibi öngörüldüğü ama emsal kira bedellerinin dikkate alınmadığı durumlarda kiraya verenin de bu hüküm kapsamında dava açabilecektir. Söz gelimi emsal kira bedelleri konutun yatırım değerinin artması sebebiyle oldukça yükselmişken; kiraya veren emsallerine göre belki de son derece düşük kalan bu bedeli yükseltmek için acaba TBK m. 138 kapsamında bir dava açabilir mi sorusu irdelenmeye değerdir. Bu noktada elbette TBK

⁴³ Özen, s. 2035; uyarlama için kira sözleşmesindeki bedelin yabancı para borcu olması zorunlu değildir, Türk lirası ile akdedilen sözleşmeler için de uyarlama olabileceği yönünde bkz. Doğan, *Kira*, s. 306; “Hal böyle olunca, Bölge Adliye Mahkemesince; kira sözleşmesinde yer alan, kiraya verenin, kiralanamı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli halde bulundurma dahi her durumda kiracının kira bedelini ödeme borcunu tam olarak yerine getirmekle yükümlü olduğuna dair hükümlerin geçersiz olduğu; Covid-19 salgın hastalığı sebebiyle alınan idari yasak ve tedbirlerin etkin olduğu dönemle sınırlı olmak üzere, davacı kiracının 6098 Sayılı Kanun’un maddesi uyarınca uyarlamaya dayalı olarak kira bedelinin tanzili talepli dava açmakta haklı bulunduğu gözetilmek suretiyle...” Yargıtay 3. HD. E. 2022/2200 K. 2022/8401 T. 1.11.2022 (Kazanıcı).

⁴⁴ Başak Baysal, *Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü*, 4. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2020, N 1007; Mustafa Alper Gümüş, *Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamalarıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138)*, Yetkin Yayınları, 2022, s. 345.

⁴⁵ Bu farklar için bkz. Baysal, N 1005 vd.; Aydoğdu/Kahveci, s. 611 vd.

⁴⁶ Gümüş, *Uyarlama*, s. 345; “Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; taraflar arasında geçerli kabul edilen kira sözleşmesi 15.05.2004 başlangıç tarihli ve on beş yıl süreli olup sözleşmenin bitiş tarihi 15.05.2019’dur. Davacı vekili, 08.12.2014 tarihinde açtığı eldeki dava ile 15.05.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hâl ve şartlara göre kira bedelinin belirlenmesini talep etmiştir. Mahkemece, davacılar vekilinin talebi “kira bedelinin tespiti davası” olarak nitelendirilerek davanın kısmen kabulü yönünde hüküm tesis edilmiş ise de, Özel Dairece davacının talebi “sözleşmenin uyarlanması” mahiyetinde değerlendirilmiştir.” Yargıtay HGK. E. 2020/687 K. 2022/1259 T. 5.10.2022 (Lexpera).

m. 138’in aradığı şartların gerçekleşmesi gerekecektir⁴⁷. Söz gelimi kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden kararlaştırıldığı bir durumda değer kaybının aşırı olması (döviz kurunun düşmesi) halinde, diğer şartlar da varsa kiraya veren bu davayı açabilir⁴⁸. İlginçtir ki böylesi bir süreç ülkemizde 2000’li yılların başında yaşanmış ancak açılan davalar Yargıtay tarafından reddedilmiştir⁴⁹. Uygulamamızda özellikle geçici maddelerden sonra bu nevi davalar çoğalmıştır. Özellikle TBK m. 344/3 kapsamında öngörülen süreler dolmadığından bu hüküm kapsamında dava açamayan kiraya verenler; bu yola (aşırı ifa güçlüğüne) başvurmaktadır.

III. KİRA ARTIŞ ORANINA DAİR GEÇİCİ DÜZENLEMELER

Kanun koyucu kira artışını sınırlamak için geçici düzenlemeler yapmış ise de bu düzenlemelerin kapsamı ve düzenlemelerin yerindeliği meselesi tartışılmalıdır. Aşağıda ilk olarak düzenleme içeriği irdelenmiş daha sonra ise düzenlemenin hukuki niteliği ve yerindelğine dair değerlendirmeler yapılmıştır.

A. Düzenlemelerin İçeriği

Konut kiralarındaki bedellerin nasıl değişebileceği meselesi yukarıda incelenmiştir. Ancak burada son iki yılda (2022, 2023) peş peşe gelen geçici düzenlemelerin de özel olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde geçmiş yıllara göre görece yüksek olan enflasyon oranları sebebiyle tüketici fiyat endekslerindeki değişim de yukarı yönlü hareket etmiştir. Kira bedelinin değişimine dair TBK m. 344, ilk halinde üretici fiyat endeksine atıf yapmıştır. Ancak üretici fiyat endeksindeki yükselme sonrasında bu düzenleme tüketici fiyat endeksi olacak şekilde değiştirilmiştir⁵⁰. Ancak tüketici fiyat endeksinin de yükselmesi karşısında bu kez geçici madde hükümleri devreye girmiştir⁵¹.

⁴⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 634.

⁴⁸ TBK m. 138 uyarlama talep edebilecek kişi olarak yalnızca borçluyu göstermiş ise de Türk hukukunda alacaklının da uyarlama isteyebileceği kabul edilmektedir, bkz. Eren/Dönmez, m. 343-344 N 13; Baysal, N 900 vd.; Gümüş, *Uyarlama*, s. 123.

⁴⁹ Bkz. Gümüş, *Uyarlama*, s. 369. Burada bir çözüm olarak; kanun koyucunun kira tespitine dair hükümlerinin yalnızca bedelin artışında değil indirimde de geçerli olacağı yönündeki görüş için bkz. Doğan, *Kira*, s. 293.

⁵⁰ 30659 sayılı 18.01.2019 tarihli RG; bu değişikliği kiracıyı koruma düşüncesi sebebiyle gerçekleştirdiği yönünde bkz. Öktem Çevik, s. 48; Sarı Fidan, s. 362.

⁵¹ Enflasyon sebebi ile kira artışlarını sınırlama eğilimi yalnız kanun koyucunun bir yolu olmamıştır. Ülkemizde enflasyonun yüksek olduğu yıllarda Yargıtay’ın da kira artışını belirli oranlar ile (yüzde 65) sınırlayan kararları mevcuttur, bkz. Ahmet M Kılıçoğlu, “Kira

Yapılan ilk düzenleme TBK Geçici Madde 1 olup, düzenleme “*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 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.*” demektedir⁵². İkinci düzenlemede ise yalnızca ilk cümlelerin başlangıcı değişmiş: “*Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında...*” şeklindeki kısım “*Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında...*” şeklinde değiştirilmiştir⁵³. Kısacası esasen düzenlemeler 1 Temmuz 2022’den sonra yenilenen kira sözleşmelerinde artış oranını yüzde yirmi beş olarak sınırlamıştır.

B. Yapılan Düzenlemelerin Değerlendirilmesi

Geçici maddelerin kapsamı dışında hukuki niteliği ve etkisi de değerlendirilmelidir. Bu başlıkta düzenlemelerin hukuki niteliği ortaya konulmuş, daha sonra düzenlemelerin yol açtığı sorunlar ile düzenlemelere dair kimi eleştiriler dile getirilmiştir.

1. Düzenlemelerin Hukuki Niteliği

Kira artış oranını sınırlayan ilgili düzenlemelerin değerlendirilmesi gerekmektedir. İlk olarak bu düzenlemelerin niteliğinin emredici hüküm olduğu açık olsa gerekir⁵⁴. Zira zayıf olan kiracıyı korumaya yönelik bu hüküm, emredici bir lafızla kaleme alınmıştır. Kanun koyucu “*Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir.*” diyerek bu durumu açıkça vurgulamıştır. Teorik olarak da esasen emredici

Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 12(2), 2000, s. 401; Altaş, s. 99; Aydoğdu/Kahveci, s. 589–590; Öncü, s. 320–321. Bu sınırın (içtihadın) Yargıtay tarafından devam ettirebileceği yönünde, Gümüş, *Kira*, s. 74.

⁵² 11.06.2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmî Gazete.

⁵³ 15.07.2023 tarihli ve 32229 sayılı Resmî Gazete.

⁵⁴ Benzeri bir düzenleme olan 4531 sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 7/1 için aynı görüşte bkz. Sarı Fidan, s. 369.

olduğu kabul edilen⁵⁵ TBK m. 344’e özel ek bir düzenleme getirdiğinden emredici olduğu açıktır. Ancak yine şüphe yoktur ki ilgili düzenleme tek taraflı bir koruma getirmektedir. Bu sebeple tarafların artış oranını yüzde yirmi ile sınırlamalarının önünde hiçbir engel bulunmamaktadır. Kaldı ki düzenleme açık olarak taraflar arasındaki kira sözleşmesinde belirlenen yüzde yirmi beşlik sınırın altındaki artış oranlarının geçerli olduğunu açıkça belirtmiştir.

Düzenleme yalnızca konut kiralarna dairdir. Gerçekten de TBK m. 344 hem konut hem de çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair bir düzenleme getirirken, bu geçici hükümler; yalnızca konut kiralarna dairdir⁵⁶. Konut kiralarnın iş yeri kiralarna göre daha sık rastlanan ya da barınma ihtiyacını konu alan sözleşmeler olması sebebiyle bu şekilde bir düzenleme yoluna gidilmiştir.

Düzenleme, uzama yılına dair olarak açılan kira tespit davaları -yalnızca taraflar arasında bir anlaşma olmadığı yahut da taraflar arasında artış oranına dair anlaşmanın geçersiz olduğu hallerde uygulanan TBK m. 344/2- ile sınırlıdır. Emsal kira bedelinin de göz önüne alındığı TBK m. 344/3 bu açıdan kapsam dışında bırakılmıştır⁵⁷. Diğer bir deyişle taraflar arasındaki sözleşme beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen bir sözleşme ise geçici düzenlemeler uygulanmayacak, yine TBK m. 344/3 uyarınca kira tespit davası açılacaktır. Ancak eğer taraflar arasındaki sözleşme beş yıldan kısa süreliyse veya beş yıldan az uzama yılı söz konusu ise bu kez artış oranı geçici düzenlemelere takılacaktır. Keza yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılan konut kiralari engellendiğinden buna dair bir düzenleme yapılmasına da ihtiyaç görülmemiştir.

2. Düzenlemelerin Getirdiği Sorunlar

Düzenlemeler kira bedelinde enflasyon kaynaklı yüksek artışların önüne geçmek amacıyla sevk edilmiş ise de geçici maddeler başkaca sorunlara kapı açmıştır. Evvela kiraya veren artış oranından memnun olmadığı durumlarda geçici düzenlemenin kapsam dışında bıraktığı TBK m. 344/3 kapsamında kira bedelinin tespiti için dava açma yoluna gitmektedir. Açık ki bu hüküm

⁵⁵ Öz/Acar/Gökyayla/Develioğlu, m. 344 N 15; İnceoğlu, s. 131; Öktem Çevik, s. 55; Kapancı, s. 828; Akçaal, *Artış*, s. 375; Doğan, *Kira*, s. 291. “*Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344. maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir.*” Yargıtay 8. HD. E. 2017/4197 K. 2017/16299 T. 6.12.2017 (Lexpera).

⁵⁶ Sarı Fidan, s. 368.

⁵⁷ Sarı Fidan, s. 368–369.

kapsamında açılan davaların sayısında ciddi bir artış bulunmaktadır. Keza yukarıda da ifade edildiği üzere uygulamada, kiraya verenlerin TBK m. 138'den faydalanmaya çalıştığı ve bu kapsamda davalar açıldığı bilinmektedir. Bu da artan kira uyumsuzluklarının sayısını daha da yukarı çekmekte ve yargının iş yükünü artırmaktadır.

Yargıya yeni bir iş yükü olarak yansıyan diğer bir hal ise uygulamada eksik kira bedellerine dair açılan davalardır. Gerçekten de ülkemizde sözleşmeler, özellikle konut kira sözleşmeleri, matbu hazır metinlerin imza altına alınması suretiyle akdedilmektedir. İşte bu matbu sözleşmelerde yazan artış oranları da birçok kez göz ardı edilerek sözlü irade uyuşması ile yeni kira bedeli belirlenmektedir. Belirlenen oranlar matbu kira sözleşmesindeki orandan düşük ya da yüksek olabilmektedir. Geçici maddeler karşısında kimi kiraya verenler bu fark bedeller için dava açmaktadır⁵⁸. Böylesi davalar taraf iradesi çerçevesinde değerlendirilmelidir. Yani eğer somut olayın koşulları taraflar arasında sözleşmeden farklı bir bedelin kararlaştırıldığının kabul edilmesine imkân veriyorsa, bu halde kira farkına dair bir dava dinlenmemelidir. Keza eğer bedelin taraflarca kararlaştırıldığı ispat edilemez ise bile ihtirazi kayıt koymadan kira bedellerini düzenli olarak kabul eden ve bu konuda güven oluşturan kiraya verenin, dava açmasının TMK m. 2 kapsamında mümkün olmadığına kanaat getirilmelidir⁵⁹. Kaldı ki böylesi hallerde taraflar arasında zımni bir sözleşme değişikliği olduğunu kabul etmek dahi mümkündür⁶⁰.

Bu hukuki sorunlar bir yana, geçici maddeler medeni hukuk sahasını aşan yeni problemlere de zemin hazırlamıştır. İlk olarak kiraya verenler gerek hukuki gerekse de hukuk dışı yollar ile kiracıyı tahliyeye zorlamaktadır.

⁵⁸ Bkz. "...taraflar arasında düzenlenen takibe dayanak 01.10.2006 başlangıç tarihli 1 yıl (aksi bildirilmedikçe uzatmalı) süreli kira sözleşmesinin varlığı konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin hususi şartlar bölümünde; yıllık artışların TEFE+%5 şeklinde olacağı belirtilmiştir. Özgür irade ile kararlaştırılmış olan bu şart geçerli olup tarafları bağlar ve yenilenen kira dönemlerinde de geçerliğini sürdürür. Ancak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihine kadar sözleşmedeki artış şartı geçerli olup, taraflar arasında karşı çıkılmayan yazılı bir kira sözleşmesi olup bu sözleşmede hangi oranda kira parasının artırılacağı açık ve belirgin şekilde belirtildiğine göre, uyumsuzluğun sözleşme hükümleri çerçevesinde çözülmesi gerekir. Davacının artış şartı uygulanmadan ödenen kira paralarını **ihtirazi kayıt koymadan alması, kira parasının davalının ödediği miktarda belirlendiği konusunda bir anlaşmanın varlığını göstermez ve davacının artış şartı uyarınca fark kira alacağını istemesine engel teşkil etmez.**" Yargıtay 3. HD. E 2017/4763 K. 2018/13351 T. 26.12.2018 (Lexpera).

⁵⁹ Karş. Özen, s. 2043.

⁶⁰ Bu hususta bkz. Öktem Çevik, s. 54; Öncü, s. 309.

Ülkemizde birçok kira sözleşmesinde kiracıdan talep edilen tarihsiz tahliye taahhütnamelerine dayalı davalarda da bu sebeple son zamanda önemli bir artış yaşanmaktadır. Kiraya verenler kira bedellerinin ödendiği banka hesaplarını kapatmakta, kiracıları bu yolla yıldırmaya çalışmaktadırlar. Şöyle ki kiracı, kira bedelini banka yoluyla ödeyememekte, kiraya veren derhal icra takibi yaparak çoğu kez masraf ve vekalet ücreti ile birlikte daha yüksek bir bedeli tahsile çalışmaktadır. Bu yolla kiraya verenler mümkün ise tahliye, değil ise haklı ihtar sağlamaya çalışmaktadırlar. Keza kiraya verenler; su, elektrik, doğalgaz gibi abonelik sözleşmelerini sona erdirerek kiracıyı; yüksek artışa ya da tahliyeye zorlamaya çalışmaktadırlar. Son olarak yine kira sözleşmesi akdetmeye hazırlanan yahut yeni kiracı arayışı içerisindeki kiraya verenler; artış oranının ileride de sınırlanacağı endişesi ile başlangıç kira bedelini fahiş surette artırmaktadır⁶¹. Bu noktada yukarıda da ifade edildiği üzere hukukumuzda başlangıçtaki kira bedeline özel bir müdahale ya da denetim olmadığını da göz önünde bulundurmak gerekmektedir.

Yine geçici maddeler ile oluşan bir diğer sorun ise uygulamada altın üzerinden yahut altına endeksli olarak kira sözleşmesi yapılmaya başlanmasıdır. Hali hazırda çok yaygın olmamakla beraber özellikle işyeri kiralarında böylesi örnekler rastlanılabilmektedir. Kabul etmek gerekir ki bu nevi sözleşmelerin kira sözleşmesi niteliğinde mi yoksa atıpkı bir sözleşme mi olduğu dahi tartışılabilir⁶². Ancak burada daha önemli bir mesele esasen altın fiyatı hesaplanırken ons altın fiyatının dikkate alınması ve ons altın fiyatının da tüm dünyada ABD Doları ile belirlenmesidir. Ancak teoride yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılan kira sözleşmesine dair hükümleri altın gibi kıymetli madenler üzerinden kararlaştırılan kira sözleşmelerine kıyasen uygulama eğiliminin de mevcut olduğu ifade edilmelidir⁶³.

3. Düzenlemenin Sözleşme Serbestisi Uyumluluğu ve Anayasaya Uygunluğu

Düzenlemenin içeriği bir yana sözleşme serbestisi ilkesine müdahale ettiği açıktır. Keza kira hukukunda kiracıyı koruyucu tüm hükümler esasen

⁶¹ Esasen şartırcı olmamakla beraber, 4531 sayılı Kanun ile mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun eklenen Geçici Madde 7 düzenlemesinin de benzeri bir soruna yol açtığı yönünde, Kılıçoğlu, s. 405.

⁶² Bu nevi sözleşmeleri geçerli gören ve TBK m. 344/4'ü kıyasen uygulayan görüş için bkz. Özyakışır, s. 321-322; yine bu nevi sözleşmeleri karma sözleşme olarak gören görüş için bkz. Doğan, *Konut*, s. 9.

⁶³ İnceoğlu, s. 151; Öktem Çevik, s. 63.

mülkiyet hakkına da müdahale eder⁶⁴. Aşağıda da ifade edileceği üzere, bu sebeple benzeri kanun hükümlerine dair Anayasa Mahkemesinin geçmişte verdiği kararlar mevcuttur. Zira kira sözleşmelerinden kaynaklı uyuşmazlıklar her daim hukukumuz ve toplumumuz için büyük sorunlardan biri olmuştur. Topyekûn ve meselenin temas ettiği her hususu göz önünde bulundurarak bir program dahilinde hareket etme arzusu hiçbir zaman ortaya konulamamış ve bu sebeple de mesele daima gündemde kalmıştır.

İlk olarak kiracının korunması noktasında getirilen⁶⁵ ve Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen ilk hükümler mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 2 ve 3'tür. Özetle bu hükümler kira sözleşmesinin başlangıcında kira bedeline hem başlangıçta müdahale ediyor hem de artışı sınırlıyordu. Ancak Anayasa Mahkemesi söz konusu sınırlamaları mülkiyet hakkının özüne dokunduğundan bahisle iptal etmiştir⁶⁶. Ancak kabul etmek gerekir ki bu düzenlemeler sözleşme serbestisini, kamu eliyle sınırlamakta ve kira bedellerinin tespitini de kamusal bir hale getirmekteydi⁶⁷.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen bir diğer hüküm ise yine bahsi geçen mülga Kanun'a 4531 Sayılı Kanun ile eklenen Geçici Madde 7/1'dir⁶⁸. İlgili Hüküm "Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık% 25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz." demekten bu hükmün yalnızca "2001 yılında ise yıllık % 10 oranında" kısmı yönünden iptal etmiştir⁶⁹.

⁶⁴ İnceoğlu, s. 2 dn. 5 ve orada yapılan atf. Yine kira bedelinin belirlenmesine dair hüküm olmasaydı kira bedelinin dondurulacağı ve bu sebeple kiraya verenin mülkiyet hakkının ihlal edileceği yönünde bkz. Eren/Dönmez, m. 343-344 N 1.

⁶⁵ Daha öncesinde var olan ancak bir Anayasa Mahkemesi denetimi olmadığından denetim dışı kalan Milli Korunma Kanunu'ndaki benzeri düzenleme için bkz. Özyakışır, s. 162-163.

⁶⁶ Anayasa Mahkemesi E. 1963/3 K. 1963/67 T. 26.03.1963.

⁶⁷ Bu hükümlere dair detaylı bilgi için bkz. Haluk Tandoğan, "Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti", 4(4), *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 1968, s. 595 vd. Esasen bu iptaller Türk hukukunda kira bedelinin tespiti noktasında boşluk oluşturmuş, bu boşluk da TMK m. 1 kapsamında yargı içtihatları ile doldurulmuştur, daha sonra TBK büyük ölçüde bu yargı içtihatlarından esinlenerek düzenleme yapmıştır. Bu hususlarda bkz. Tandoğan, *Cilt I/2*, s. 24 vd.; Tandoğan, *Tespit*, s. 598 vd.; Kılıçoğlu, s. 400 vd.; Öktem Çevik, s. 42; Kapancı, s. 812; Kılıç Öztürk (n 27) 234 vd.

⁶⁸ Düzenlemeye dair detaylı bilgiler için bkz. Altaş, s. 100-101.

⁶⁹ Anayasa Mahkemesi E. 2002/303 K. 2001/3033 T. 19.07.2001. İptal ve etkileri üzerine bkz. Seçkin Topuz/Gökçen Topuz, "Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla

Anayasa Mahkemesi'nin bu kararındaki gerekçesi "4531 sayılı Yasa'nın gerekçesinde de belirtildiği gibi, ekonomi kurallarına göre hak ve adalete uygun, makûl bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden kira paralarındaki artışın diğer fiyatlar üzerindeki olumsuz etkileri gözetilerek taşınmaz mal kira bedellerinin kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlandırılmasının Anayasa ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır. Ancak, 4531 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihte öngörülen fiyat artışlarına koşut olarak kiralarda 2001 yılı için kabul edilen %10 oranındaki artış, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kalmıştır." şeklindedir. Dikkat edilirse Anayasa Mahkemesi enflasyon artışının üzerindeki bir kira artışını kamu yararı ile sınırlama eğilimindeyken⁷⁰; enflasyon oranının çok altında kalan bir kira artışı oranını ise mülkiyet hakkını sınırlaması sebebiyle iptal etmiştir. Bu noktada incelememizin konusu geçici maddelerin ihdas edildiği tarihlere bakılacak olursa 2022 yılı için tüketici fiyat endeksi yıllık yüzde 79,60⁷¹ iken, 2023 için ise yıllık yüzde 47,83⁷² olmuştur. Ayrıca 2023 yılı Temmuz ayı tüketici fiyat endeksi ise aylık bazda yüzde 9,49 keza 2023 yılı Ağustos ayı tüketici fiyat endeksi ise aylık bazda yüzde 9,09 olmuştur. Yani enflasyon yine yukarı yönlü bir harekete geçmiştir. Haliyle Anayasa Mahkemesi kararı gerekçesi ile beraber değerlendirildiğinde yüzde 25'lik artış oranının da Anayasaya uygunluğu açık surette tartışmaya müsaittir.

IV. GEÇİCİ MADDELER KARŞISINDA ARTIŞ ORANININ TESPİTİ

Kira bedelinin artışına dair taraflar arasında bir anlaşma olsun olmasın, geçici maddeler, artış oranına etki edebilmektedir. Burada bu etkinin nasıl olacağı ve tarafların bu düzenlemelerden ayrılıp ayrılamayacağı tartışılacaktır.

Açılan Davaların Hukuki Niteliği", *Ankara Barosu Dergisi*, 2, 2008, s. 74 vd.

⁷⁰ Kılıç Öztürk, s. 234; teorik olarak da enflasyonla mücadele için kamu yararı gereğince sözleşme özgürlüğünün sınırlanabileceği yönünde bkz. Altaş, s. 110; Sarı Fidan, s. 371.

⁷¹ Temmuz 2022 Tüketici Fiyat Endeksi <[https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Temmuz-2022-45796#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=T%C3%9CFE'deki%20\(2003%3D100,%49%2C65%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Temmuz-2022-45796#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=T%C3%9CFE'deki%20(2003%3D100,%49%2C65%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti)> Erişim Tarihi 16 Ağustos 2023.

⁷² Temmuz 2023 Fiyat Endeksi <<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Temmuz-2023-49649#:~:text=%C4%B0%C5%9Flenmemi%C5%9F%20g%C4%B1da%20%C3%BCr%C3%BCnleri%2C%20enerji%2C%20alkol%C3%BC-%58%2C08%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti>. Son Erişim Tarihi: 16.08.2023> Erişim Tarihi 16 2023.

A. Geçici Maddelere Göre Belirleme

Geçici maddelerin yürürlüğü Anayasa Mahkemesi tarafından durdurulmadığı yahut iptal edilmediği için kira bedellerindeki artış oranında dikkate alınması gerektiği açıktır. Ancak burada tarafların bir irade uyuşmasının gerçekleşip, gerçekleşmediğine göre hareket etmek gerekmektedir. Keza taraflar arasındaki irade uyuşmasının sözleşmenin başlangıcında var olması ile sonrasında ortaya koyulması da ayrı ayrı değerlendirilmelidir. İlk olarak eğer taraflar arasındaki sözleşmede başlangıçta kira artış oranına dair bir düzenleme var ise bu düzenleme ile belirlenen oranın, geçici maddeler ile belirlenen oranın altında olup olmadığına bakılacaktır. Eğer bu oran, kanunun getirdiği sınırın altında ise geçerli olacak, üstüneyse geçersiz olacaktır. Söz gelimi taraflar arasındaki sözleşmede açıkça yüzde 20 şeklinde bir artış oranı belirlenmiş ise bu oran geçerli olacaktır. Buna karşın artışın açıkça tüketici fiyat endeksi oranında olacağı kararlaştırılmış (mevcut durumda bu oran yüzde yirmi beşten fazla olduğundan) ise bu kez bu hüküm kısmen hükümsüz olacak ve geçici düzenleme uygulanacaktır.

Taraflar arasındaki sözleşmede başlangıçta bir oran belirtilmemiş ise TBK m. 344/2 uyarınca açılacak kira tespit davasında artış oranını hâkim belirleyecek, ancak bu sefer tüketici fiyat endeksi değil de kanunun getirdiği yüzde yirmi beşlik sınırlama uygulanacaktır.

B. Taraf İradesi

Geçici maddelere göre belirlenen kira artış oranının tarafların iradesiyle arabuluculuk sürecinde veya başka şekilde değiştirilip değiştirilemeyeceği, böylesi değişikliklerin kanuna uygun olup olmadığı meselesi önem arz etmektedir. Aşağıda bu hususlar irdelenmiştir.

1. Tarafların Uzlaşması

Kira sözleşmesinin tarafları arasındaki sözleşmede kira artış oranına ilişkin bir oran olsun yahut olmasın kanaatimizce taraf iradesi ile geçici maddelere rağmen kira artış oranının belirlenmesi mümkündür. Taraflar, aralarında bir sözleşme olsun olmasın sözleşme serbestisi içerisinde diledikleri oranı kararlaştırabilirler meğer ki ahlaka aykırılık, aşırı yararlanma gibi özel hükümsüzlük sebepleri olmasın. Burada kira artış oranına dair taraf iradesi görüşümüzden farklı bir surette düşünmeyi gerektiren bir hal yoktur. Kanun koyucu tarafların iradesinin uyuşmadığı hallerde hem kiracıyı korumak hem de fahiş fiyat artışlarının önüne geçebilmek için kamu yararı ile kira artış

oranını makul olarak sınırlayabilir. Ancak eğer bireyler özgür iradeleriyle başkaca bir oranı kararlaştırıyorlarsa buna müdahale edilmesi kabul edilemez. Zira burada fahiş bir oranı kiracının kabul etmesi hayatın olağan akışına uygun olmadığından, bireyi kendi iradesine karşı korumanın da makul bir gerekçesi de bizce yoktur.

Yani taraflar eğer uzlaşabiliyorlarsa farklı bir kira artış bedeli üzerinde yine anlaşabileceklerdir. Kaldı ki bir kimsenin ödeyebileceği kira miktarını düşünüp, buna göre karar verip, pazarlık yapması tabiatın gereğidir. Bu kişinin kiraya veren tarafından dayatılan bir artış oranını kabul zorunluluğu yoktur. O halde hem uzlaşıp belirli bir artışı kabul etmek hem de akabinde bunun geçersiz olduğu iddia etmek de çoğu kez yine TMK m. 2'ye aykırılık teşkil edebilecektir. Toplumumuzda “*kiraya veren zam yaptı*” gibi ifadeler hukuki gerçeklikle örtüşmemektedir. Uygulamada kiraya verenlerin tahliye taahhütleri⁷³ ya da konutu satışa çıkarmak gibi hususları ileri sürerek kiracıyı yüksek bedel artışına zorladığı ifade edilmektedir. Belki de sözleşmenin kurulmasından sonraki tarafların serbest iradelerine geçerlilik tanımayan görüşlerin altında yatan sebeplerden biri de budur. Oysa bu gerekçelerin çözümü artış oranını taraf iradesinden çıkarmak değil, tahliye taahhütnamesine dair düzenleme yapmaktır. Kaldı ki kira sözleşmesinin kurulmasından ve kiralananın tesliminden sonra verilmiş geçerli bir tahliye taahhütnamesine dayalı olarak kiraya veren tahliye hakkına sahip iken, kiraya veren ile kiracının; tahliye yerine daha yüksek bir kira artış oranı üzerinde uzlaşmasının önünü kesmenin kiracıyı korumak anlamına geldiği düşünülemez.

Keza TBK m. 344/3 kapsamında kiraya verenin kira bedelinin tespitine dair bir dava açma hakkı olduğu durumlarda tarafların geçici maddeler ile getirilen sınırlamaların üzerinde bir oran ile kira artışı noktasında uzlaşmalarında hiçbir

⁷³ Yargıtay istikrarlı bir surette tarih bilgileri doldurulmadan boş alınmış tahliye taahhütnameleri geçerli kabul etmektedir. Bkz. “*İcra takibinde dayanılan ve hükme esas alınan 28.7.2008 düzenleme tarihli tahliye taahhütnamesinde “kiracısı bulunduğum” ifadesinden taahhütnamenin kira ilişkisi devam ederken verildiği anlaşılmaktadır. Kiracı tahliye taahhütnamesindeki düzenleme tarihinin sonradan doldurulduğunu, gerçekte kira sözleşmesi ile birlikte verildiğini savunmuş ise de buna itibar edilemez. Boş kağıda imza atan kimsenin bunun sonucuna katlanması gerekir. Dairemizin kararlılık kazanmış uygulaması bu yönde olduğu gibi Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 12.12.1990 gün ve 1990/6 Esas 1990/628 Karar sayılı kararı ile 1.7.1992 gün ve 357 Esas 422 Karar sayılı kararı ve 17.1.1999 gün ve 1999/6-28/10 sayılı kararları da bu doğrultudadır.*” Yargıtay 6. HD. E 2010/2871 K. 2010/6900 T. 08.06.2010 (Lexpera). Teoride bu durum eleştirilmektedir, detaylı bilgi için bkz. Mehmet Akçal, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(2), 2022, s. 967 vd.

engel yoktur. Zira geçici maddeler bu fıkraya atıf yapmamıştır. O halde kiraya veren dava açmak suretiyle, daha yüksek bir kira artışını sağlayabilecekken; tarafların iradesiyle de benzeri bir artışı kararlaştırmalarında bir engel olmasa gerektir. Bu noktada da tarafların iradesinin sınırlanmasını gerektiren bir hal mevcut değildir.

2. Arabuluculuk

Geçici maddeler ile kira artış oranına dair getirilen sınırlamanın taraf iradesi ile ilişkisi özellikle arabuluculuk açısından önem arz etmektedir. İlk olarak ifade edildiği üzere arabuluculuk kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan davalar açısından dava şartı haline getirilmiştir. Burada tarafların iradesinin ön plana çıkarılması, daha da önemli bir anlam ifade etmektedir. Şöyle ki dava şartı arabuluculuk bütün faydaları bir yana temelde açılan dava sayısını azaltmayı ve yargı yükünü hafifletmeyi amaçlamaktadır⁷⁴. Hakeza alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olması da bunu gerektirmektedir. O halde değerlendirmelerde bunun da göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

İlk olarak kolay olan mesele TBK m. 344/3 kapsamında açılacak davalar öncesinde taraflar arabulucuya başvurmak zorunda kalacaklardır. Burada arabuluculuk aşamasında eğer gerçekten, TBK m. 344/3 kapsamında dava açılabilmesinin şartları oluşmuş ise o halde tarafların diledikleri oranı kararlaştırmakta serbest oldukları kabul edilmelidir. Zira geçici maddeler ile getirilen sınırlamalar bu fıkraya atıf yapmamaktadır. Burada tarafların anlaşma belgesi (HUAK m. 18) ile belirledikleri oran başkaca bir geçersizlik sebebi (misal aşırı yararlanma, aldatma, korkutma, yanıltma) yoksa geçerli olmalıdır⁷⁵. Aksi düşüncenin ne arabuluculuktan beklenen fayda ile ne de geçici maddelerin lafzı ile uyuşacağı açıktır.

Daha zor olan mesele ise TBK m. 344/3 kapsamında bir dava açılmasının imkanının olmadığı hallerdir. Burada taraflar arasındaki sözleşmede kira artışına dair bir hüküm bulunduğu ve bu oranının yüzde yirmi beşin altında ya da üstünde olduğu durumlarda tarafların nasıl bir surette anlaşmaya varabilecekleri tartışmaya açıktır. Öncelikle bu ihtimalde de yine cevabı nispeten daha kolay bir mesele tarafların kanuni sınırın altında bir oranda

⁷⁴ Özümucu, s. 827; Bartuğ Sayın, *Ticari Dava Şartı Olan Arabuluculuk ADR Serisi Cilt I* (Yetkin Yayınları 2021) 91; Azaklı Arslan, s. 120.

⁷⁵ Arabuluculuk süreci sonunda taraflarca imzalanan anlaşma maddi hukuk açısından anlam ifade ettiği gibi dava açılmasını engelleyen usuli bir yönde de sahiptir, bkz. Korkusuz/ Korkusuz, s. 493.

anlaşmalarıdır. Bu halde tartışılacak hiçbir mesele yoktur. Ancak acaba taraflar geçici maddeler ile getirilen sınırlamalara aykırı olarak daha yüksek bir oranda kira artış bedeli kararlaştırabilecek midir sorusu önem arz etmektedir. Bu soruya da olumlu cevap verilmesi mümkündür. Zira yukarıda ifade ettiğimizden farklı bir durum söz konusu değildir, tarafların serbest iradeleriyle belirledikleri oran yine geçerli olmalıdır. Yani kanun koyucu geçici düzenlemeler ile artış oranını sınırlamış ve kiracıyı korumuştur. Ancak kiracı serbest iradesiyle bu korumadan yararlanmak istemediğini söyleyebilmektedir. Hiçbir baskı altında olmayan -kiralananın kendisine teslim edilmesi ya da tahliye zorlama gibi- kiracının serbest iradesini kabul etmemenin makul gerekçesi yoktur. Kaldı ki kiracı arabuluculuk görüşmeleri sırasında arabulucunun da desteğiyle daha nitelikli bir görüşme ve pazarlık süreci geçirmekte ve belirlenecek kira bedeli üzerinde daha sağlıklı bir şekilde düşünerek karar verebilmektedir. Ayrıca burada arabuluculuktan beklenen faydanın hasıl olabilmesi için de yüzde yirmi beş üzerinde bir artışın mümkün olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir⁷⁶. Nitekim işçi ve işveren arasındaki uyuşmazlıklarda da ibraya ilişkin emredici bir hüküm olan TBK m. 420'deki şartların, arabuluculuk aşamasında anlaşmanın gerçekleşebilmesi için göz ardı edilebileceği de Yargıtay tarafından kabul edilmiştir⁷⁷. Özellikle tahliye taahhütnamesine dayalı olarak açılması planlanan dava⁷⁸ öncesinde tarafların

⁷⁶ Teoride arabuluculuk sonunda varılan anlaşmanın geçersizliğin ileri sürülmesi halinde arabuluculuğun işlevsiz kalmaması için gayret gösterilmesi gerektiği yönünde bkz. Korkusuz/ Korkusuz, s. 496.

⁷⁷ “Arabulucu önünde yapılan anlaşmada ibraya ilişkin 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 420. maddesinin uygulanması mümkün değildir. Aksi kabulde arabulucu önünde tarafların anlaşması imkansız hale gelir. Nitekim 6325 Sayılı Kanun'un 18/5 maddede hükmünde arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmayacağı öngörülmüş olup, buna göre ibraya ilişkin düzenlemelerden hareketle arabuluculuk anlaşma tutanağının geçerliliği değerlendirilemez.” Yargıtay 9. HD. E 2022/436 K. 2022/1380 T. 07.02.2022 (Kazancı); ancak bu içtihadın öncesinde Yargıtay'ın aksi yönde kararları da mevcuttur bkz. Yargıtay 9. HD. E 2016/25300 K. 2016/21744 T. 08.12.2016 (Lexpera). Keza mesele teorik olarak da tartışmalıdır, bu konuda içtihatlar, tartışmalar ve değerlendirmeler için bkz. Ömer Ekmekçi/Muhammet Özkes /Murat Atalı /Vural Seven, *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*, 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 251 vd.; Emel Badur, “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 18, 2021, s. 75 vd.

⁷⁸ HUAK m. 18/b/1 bent a “Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.” demektedir. Bu açıdan tahliye taahhütnamesine bağlı olarak ilamsız icra olabileceği gibi sulh hukuk mahkemesine başvurulması gereken bir hal de olabilmektedir. Misal bu açıdan sulh hukuk mahkemesine gidilmesi gereken ihtimalleri ifade etmektedir. Tahliye taahhütnamesine dayalı bir icra takibinde sulh hukuk mahkemesine başvurulması

daha yüksek bir oran üzerinden arabulucu huzurunda anlaşmasının kiracı açısından da faydalı olacağı açıktır.

3. Taraf İradesi ve Kanuna Karşı Hile

Taraf iradesi ile geçici maddeler ile gelen sınırlamaların bertaraf edilebilmesi noktasında değerlendirilmesi gereken bir husus da kanuna karşı hiledir. Gerçekten de 2000 yılında kira artışlarını sınırlamak üzere getirilen 4531 sayılı Kanun ile mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna eklenen Geçici Madde 7/3 “*Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.*” demektedir. Peşinen belirtmek gerekir ki ilgili düzenleme zaten kanuna karşı hile teşkil ettiği düşünülen ve bu sebeple geçerli olmayan bir hali özel olarak düzenlediği için eleştirilmiştir⁷⁹. Yani, yeni bir sözleşme imzalanarak kira artış oranının belirlenmesinin, bu yönde kanuni bir düzenleme olmasaydı da kanuna karşı hile olarak kabul edilmesi gerektiği savunulmuştur. Bugün ise geçici düzenlemelerde yeni bir sözleşme imzalanmanın kanuna karşı hile teşkil edeceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu halde tarafların kanuni sınırı aşmak için yeni bir sözleşme imzalamaları kanuna karşı hile teşkil eder mi sorusu akla gelir.

Bu soruya verilecek cevap olumsuzdur. Zira ifade ettiğimiz üzere geçici maddelerle getirilen sınırlamalar yalnızca mevcut sözleşmelerdeki hükümleri etkilemektedir. Tarafların serbest iradeleri ile aksine düzenlemeler yapması sözleşme özgürlüğünün bir gereği olarak mümkündür. O halde yeni sözleşme akdetmek suretiyle farklı kira bedeli belirlemek de kanuna karşı hile teşkil etmez. Kaldı ki yeni bir kiracı ile akdedilecek sözleşmede ilk kira bedeli serbestçe kararlaştırılabilmektedir. Bundandır ki kiraya verenler kiracıları tahliye zorlamak ve mevcut kira sözleşmesini sona erdirmeye çalışılmaktadır. Açıkça ki böylesi durumlarda mağdur olan kiracı olmaktadır. Kiracının tahliye yerine, ödeyebileceğine inandığı bir bedel üzerinden yeni bir sözleşme imzalanmasının yasak olduğunu savunmanın kiracıyı korumakla ilişkilendirilmesi mümkün değildir.

C. Arabuluculuğa Dair Özel Kimi Meseleler

Arabuluculuk aşamasında kira sözleşmesine dair kimi hususlar gündeme gelebilecektir. Taraflar arasındaki sözleşmenin geçersiz olması ya da emredici hükümlere aykırı hükümlerin arabulucu anlaşma belgelerine girme ihtimali

gerek haller misal için bkz. Akçaal, *Öneriler*, s. 971–972.

⁷⁹ Altaş, s. 102 ve 111–112.

bunlardan bazılarıdır. Aşağıda bu iki ihtimal halinde nasıl bir yol izleneceği meselesi değerlendirilmiştir.

1. Arabuluculuğa Başvuran Taraflar Arasındaki Sözleşmenin Geçersiz Olması

Arabuluculuk aşamasında, özellikle arabulucuyu zorlayacak bir mesele taraflar arasındaki kira sözleşmesinin geçersiz olmasıdır. Şöyle ki ifade edildiği üzere yabancı para birimi üzerinden ya da ona endekli bir kira sözleşmesi akdedilmesi halihazırda konut kiraları açısından mümkün değildir. Kira artışına dair bir dava öncesinde dava şartı arabuluculuğa başvuran taraflar arasında söz gelimi ABD Doları üzerinden imzalanmış ve ödemeleri de buna göre yapılmış bir kira sözleşmesi varsa arabulucunun tutumu nasıl olmalıdır meselesi karşımıza çıkacaktır. Hiç şüphe yoktur ki böylesi bir sözleşme kanunun emredici hükmüne aykırı olduğundan kesin hükümsüzdür⁸⁰. O halde yine aynı yabancı para birimi üzerinden anlaşma belgesi hazırlanır ise bu da esasen sulh sözleşmesi niteliğindeki bu anlaşmanın kesin hükümsüz olmasına sebebiyet verecektir⁸¹. Burada ideal olan belki de arabulucunun sonra çare olarak sunacağı çözümde (HUAK m. 2/1 bent b, HUAK m. 15/7) bu hususu da gözeterek anlaşma önerisini Türk Lirası üzerinden yapması olacaktır. Kaldı ki arabuluculuk süreci sonunda imzalanan anlaşmanın kanuna ve emredici hukuk kurallarına uygun surette imzalanmasının arabulucunun bir görevi olduğu kabul edilmektedir⁸². Keza arabulucunun, tarafların TBK m. 27’ye aykırı olarak bir anlaşma belgesini imzalamaya çalışması halinde HUAK m. 17/1 bent b kapsamında arabuluculuk sürecini sonlandırabileceği de kabul edilmektedir⁸³. Burada taraflar arasında eğer Türk Lirası üzerinden bir

⁸⁰ Ancak kiracının korunmasının bir gereği olarak bu geçersizliği ancak kiracı öne sürebilmeli ve yalnızca bedel gerek taraf iradesi gerekse de ihtiyaç halinde hâkim müdahalesi ile belirlenmelidir. Kiraya veren yabancı para birimi olarak kararlaştırılmayacağını bilseydi kira sözleşmesini akdedemeyeceğini ise ileri sürememelidir. Ayrıca yabancı para birimi üzerinden kira sözleşmesi akdedilememesi yasağı taraf iradesiyle aşılabilecek bir durum değildir. Gerek TBK m. 344 gerekse de geçici düzenlemeler, kiracıyı korumakta ancak daha sonra kiracı serbest iradesiyle bu korumadan mahrum kalabilmektedir. Burada tamamen taraflara ve onların iradelerine dair bir durum söz konusudur. Oysa yabancı para birimi üzerinden sözleşme akdedilmesi yasağı, sadece tarafların iradesine dair bir mesele olmayıp Türk Lirasının kıymetini korumaya yönelik de anlam taşır.

⁸¹ Anlaşma belgesinin hukuki niteliğine dair tartışmalar ve değerlendirmeler için bkz. Badur, s. 66 vd.

⁸² Korkusuz/Korkusuz, s. 495.

⁸³ Badur, s. 71; Sayın (n 73) 253–254; Ferhat Büyükkay, *Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi*, Adalet Yayınevi, 2018, s. 103. Gerçi Sayın, arabuluculuğa elverişliliği de

uzlaşma sağlanır ise anlaşma belgesi aynı zamanda kira sözleşmesi niteliğinde olacaktır⁸⁴.

2. Arabuluculuk Anlaşma Belgesindeki Kanuna Aykırı Hükümler

Kira sözleşmesinde zorunlu arabuluculuğa dair bir diğer önemli mesele ise taraflar arasındaki anlaşma belgesinde kanuna ve emredici hükümlere aykırılık olması ihtimalidir. Şüphe yoktur ki anlaşma belgesi TBK m. 27'de belirlenen sınırlamalara tabidir ve eğer anlaşmayı geçersiz kılan bir husus varsa (söz gelimi kamu düzenine aykırılık) taraflar bunu ileri sürebileceklerdir⁸⁵. Yine yukarıda ifade edildiği üzere anlaşma belgesinin kanuna uygun olması arabulucunun bir vazifesidir. Ancak burada kira artışı açısından önem arz eden bir husus vardır ki o da geçici maddeler ile belirlenen sınırın üzerinde bir kira artış bedelinin kararlaştırıldığı anlaşma belgesinin akıbetinin ne olacağı meselesidir. Öncelikle eğer yukarıda benimsediğimiz görüşümüz esas alınırsa böylesi bir ihtimal hiçbir surette sorun teşkil etmeyecektir meğer ki anlaşma belgesini geçersiz kılan genel hükümlere dair başkaca bir sebep olsun. Ancak eğer görüşümüz esas alınmaz ise bu sefer ihtimaller dairesi içerisinde düşünülmesi gerekmektedir.

Eğer taraflar anlaşma belgesine uygun olarak edimlerini yerine getirirse bu durumda yalnızca kiracının ödediği fazla kira bedelleri için ileride iade davası açması söz konusu olabilir. Ancak böylesi davalar da çoğu kez TMK m. 2 engeline takılacaktır. Taraflar anlaşma belgesine aykırı davranır ise bu halde geçersizliğin ileri sürülmesi mümkün olacaktır. Burada anlaşma belgesinin kesin hükümsüz olduğunun tespiti için dava açılması elbette mümkündür. Keza icra edilebilirlik şerhi alınırken de bu kanuna aykırılığın hâkim tarafından resen nazara alınması teoride mümkün görülmektedir⁸⁶. Bu noktada bir meseleye daha vurgu yapılması gereği doğmaktadır. Esasen taraflar arabuluculuk aşamasında kanunun emredici hükümlerine aykırı bir anlaşmaya vardılarsa bile bu hâkim önüne gelmedikçe bir anlam ifade etmeyecektir. Başkaca bir deyiş ile taraflar cebri icraya ihtiyaç duymaz, bir

burada göz önünde bulundurma eğilimdeyse de kira hukuku ve verilen misal açısından bu görüşe katılmıyoruz.

⁸⁴ Anlaşma belgesinin içerdiği edimlere göre tipik bir sözleşme de olabileceği yönünde bkz. Büyükay, s. 108.

⁸⁵ Melis Taşpolat Tuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde)*, Yetkin Yayınları, 2012, s. 184; Korkusuz/Korkusuz, s. 493; Badur, s. 71; Büyükay, s. 155.

⁸⁶ Taşpolat Tuğsavul, s. 203; Sayın (n 73) 271–272; Büyükay, s. 143; Azaklı Arslan, s. 240.

taraf anlaşmayı dava konusu yapmaz ise anlaşmadaki kanuna aykırı hükümler de hiçbir zaman hâkim önüne gelmez ve değerlendirilemez. Ancak kira uyuşmazlıklarından kaynaklı zorunlu arabuluculukta ise kanun koyucu icra edilebilirlik şerhi alınmasını zorunlu kılmıştır⁸⁷. Ne var ki bu zorunlulukta esasen HUAK m. 18/4'e kapsamında taraflar ve avukatları ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde belge sayılarak cebri icrada kullanılmasının engellemesinden ibarettir. Tarafların her durumda, arabuluculuk süresi sonunda, icra edilebilirlik şerhi almak için mahkemeye başvurması zorunlu kılınmamıştır. Ancak eğer cebri icraya ihtiyaç duyulan bir hal olursa emredici hükümlere aykırılığın hâkim tarafından resen nazara alınmasının yanında, şerhi almaya engel olduğu da kabul edilmektedir⁸⁸.

SONUÇ

Kira hukuku, hukukun en dinamik sahalarından biridir. Enflasyon karşısında konut fiyatları ve onun bir uzantısı olarak kira bedelleri hızla yükselmektedir. Bu durum geçmişte yaşandığı gibi tekrar yaşanmaktadır. Ne var ki benzer soruna benzer bir çözüm bulunmuş ve geçici düzenlemelerle kira artışı sınırlandırılmaya çalışılmıştır. İşte fahiş artışlarla beraber sıkça rastlanan artış oranını sınırlamaya dair geçici düzenlemelere ilişkin bu çalışma boyunca varılan sonuçlar aşağıdaki şekilde ifade edilebilir;

1. Kira bedelinin tespitine ilişkin kanun koyucunun benimsediği sistem özünde eleştiriye açıktır. Başlangıçta kira bedelinin belirlenmesi kural olarak herhangi bir sınırlamaya tabi değilken; daha sonradan kiracı ile kiraya verenin irade uyuşmasını göz ardı etmek makul bir gerekçeye dayanmamaktadır. Kanun koyucunun tarafların uzlaşmadığı durumlara dair düzenleme yapması kabul edilebilir ve mantıklıdır. Ancak tarafların karşılıklı irade uyuşması olan hallerde kanunun yine müdahalede bulunması, irade serbestisine ölçsüz bir müdahaledir.

2. Kira hukukuna dair tartışmalar barınma ve konut hakkından bağımsız düşünülemez. Bu açıdan konuta mülkiyet ya da kiracılık hakkı ile erişebilmek kolaylaştırılmalıdır. Meselenin ekonomik yönü bu çalışmanın dışında kaldığından ilgili hususlara değinilmemiştir. Yine de belirtmek gerekir ki

⁸⁷ HUAK m. 18/B/3 “Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup...”.

⁸⁸ Ekmekçi/Özekes/Atalı/Seven, s. 112.

birden çok konut edinilmesi vergiler yoluyla kısıtlanabilir. Keza konutların âtil kalmasının önüne yine vergiler yoluyla geçilebilir. Bu nevi düzenlemeler kuvvetle muhtemeldir ki kira bedelini görünürde sınırlayan ama fiilen uygulanmayan geçici düzenlemelerden daha çok fayda getirebilecektir.

3. Tek başına medeni hukuk sahasındaki kanun düzenlemeleri kira bedellerinin sınırlandırılması açısından yeterli değildir. Başlangıçtaki kira bedelinin sınırlandırılması ve bu noktada bütüncül bir yaklaşım ile kamu hukuku açısından da tedbirlerin alınması düşünülebilir. Gerçekten de gerekli anayasal zemin oluşturularak karşılaştırmalı hukukta var olan ceza normlarına⁸⁹ benzer düzenlemeler hayata geçirilebilir.

4. Kira bedelindeki artışı sınırlayan hükümler yalnızca kira sözleşmesi kurulurken anlam ifade etmektedir. Kiralanan teslim alındıktan sonra kiracı ile kiraya verenin kararlaştırdıkları bedeller ilke olarak geçerli kabul edilmelidir.

5. Kira hukukuna dair geçici düzenlemeler geçmişte olduğu gibi bugün de enflasyonla mücadeleyle ilişkilendirilmiştir. Oysa hukuk, ekonomik faaliyetler açısından yardımcı bir unsurdur, asli unsur olamaz. Yani enflasyon, asıl olarak kanunlarla değil ekonominin yasalarıyla düşer⁹⁰. Enflasyonla mücadele sebebiyle kira hukukunda yapılan değişiklikler faydadan ziyade kira bedellerinin daha çok artışına ve yargı iş yükünün çoğalmasına sebebiyet vermiştir.

6. Geçici kanunlar ile getirilen kira sınırlamaları da benzeri şekilde tarafların uzlaşmadığı ihtimalde anlam ifade etmektedir. Aksi kabul, ileride fazladan ödendiği iddia edilen kira bedelleri için açılacak sebepsiz zenginleşme davalarının sayısını artırmaktan öteye gitmeyecektir. Kaldı ki yargının böylesi davaları da dürüstlük kuralı ile engelleyebileceği düşünüldüğünde, pratikte görüşümüzden farklı bir durum ortaya çıkmayacaktır.

7. Arabuluculuk görüşmeleri sırasında kiracı ile kiraya verenin, geçici düzenlemeler ile kararlaştırılan orandan daha yüksek bir kira artış oranına karar kılmalarının önünde bir engel bulunmamaktadır. Aksi kabul arabuluculuktan beklenen faydayı mutlak azaltacaktır.

⁸⁹ Alman hukukundaki cezai hüküm için bkz. Ince and Özyakışır, s. 731 vd. Keza mehz kanunumuz açısından İsviçre hukukundaki durum için bkz. Marino Montini, “Der Strafrechtliche Schutz Des Mieters (Art. 325bis Und 326bis StGB)”, *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht*, 1, 2007, s. 1 vd.

⁹⁰ Kılıçoğlu, s. 403.

KAYNAKÇA

- A.Acar F, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)*, 4. Bası, Beta Yayıncılık, 2017.
- B.Akçaal M, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1), 2022, s. 361-384. (Artış)
- C.Akçaal M, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(2), 2022, s. 949-979.
- D.Akyol Ş, *Medeni Hukukta Çelişki Yasağı*, Vedat Kitapçılık, 2007. (Öneriler)
- E. Altaş H, “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 49(1-4) 2000, s. 97-116.
- F. Atamer MY, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, 2. Bası, Beta Yayıncılık, 2001.
- G.Aydın GS, “Türk Borçlar Kanunu’nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9, 2014, s. 169-194. (TBK)
- H.Aydın K, “Türkiye’de Konut Sahipliği, Konut Koşulları ve Konut Kalite Endeksi”, *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi*, 39(2), 2019, s. 277-301. (Konut)
- I. Aydoğdu M/Kahveci N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 5. Bası, Adalet Yayınevi, 2021.
- J. Azaklı Arslan B, *Medenî Usûl Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk, Yetkin Yayınları*, 2019.
- Badur E, “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 18, 2021, s. 49-87.
- Baysal B, *Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü*, 4. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Büyükcay F, *Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi*, Adalet

- Yayınevi, 2018.
- Doğan M, “Kira Sözleşmesi”, M. Turgut Öz (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, 2023. (Kira)
- Doğan M, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, 2011. (Konut)
- K.Ekmekçi Ö/Özekes M/Atalı M/Seven V, *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*, 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- L. Eren F/Dönmez Ü, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt IV m. 207-392*, Yetkin Yayınları, 2023.
- Gümüş M A, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, 2012. (Kira)
- Gümüş M A, *Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138)*, Yetkin Yayınları, 2022. (Uyarlama)
- İnce N/Özyakışır Ö, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(2), 2021, s. 725-770.
- İnceoğlu M M, *Kira Hukuk Cilt II*, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Kapancı K B, “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*, 6(4), 2016, s. 809-834.
- Kaşak F E, “İsviçre Federal Mahkemesi'nin Kira Bedelinin Kararlaştırılmaması Halinde Kira Sözleşmesinin Kurulmadığına İlişkin 15.9.1993 Tarihli (BGE 119 II 347) Karar”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17(4), 2013, s. 307-308. (Çeviri)
- Kaşak F E, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık*, 2. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2021. (Emredici)
- Kılıç Öztürk G, “Kira Tespit Davası ve Esasları”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 129, 2017, s. 229-260.
- Kılıçoğlu AM, “Kira Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 12 (2), 2000, s. 399-412.
- Korkusuz R/Korkusuz M H, “İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu”, *Adalet Dergisi*, 64, 2020, s. 481-506.
- Montini M, “Der Strafrechtliche Schutz Des Mieters (Art. 325bis Und 326bis StGB)”, *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht*, 1, 2007, s. 1-13.
- Odabaşı A, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Tespit Davası”, *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (17-18), 2018, s. 57-80.
- Öktem Çevik S, “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24(1), 2022, s. 39-77.
- Öncü Ö, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, 77(2), 2012, s. 300-348.
- Öz T/ Acar F/Gökyayla E/ Develioğlu H M (Ed.), *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Cilt 4,5 (Madde 207-392)*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, 2019.
- Özen B, “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*, 22(3), s. 2033-2062.
- Özmumcu S, “Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk Sistemine Genel Bir Bakış” *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 74(2), 2016, s. 807-842.
- Özsunay E, *Ticari İşletmede 'Kiracılık Hakkı'nın Korunması TTK m. 11/2 Üzerine Bir Araştırma*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 1962.
- Özyakışır Ö, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, 2019.
- Sarı Fidan Ö, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, *Yıldırım*

Beyazıt Hukuk Dergisi, 1, 2023, s. 345-380.

Sayın B, *Ticari Dava Şartı Olan Arabuluculuk ADR Serisi Cilt I*, Yetkin Yayınları, 2021.

Tandoğan H, “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti”, 4(4), *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 1968, s. 593-614. (Tespit)

Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: I/2*, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, 2008. (Cilt I/2)

Taşatan C, “İsviçre Federal Mahkemesi’nin Kira Sözleşmesinde Bedelin Belirlenmemiş Olmasına İlişkin 24 Eylül 1974 ve 15 Eylül 1993 Tarihli Kararlarının (BGE 100 II 330, 119 II 347) Çevirisi”, *Prof. Dr. Necla Giritlioğlu’na Armağan*, On İki Levha Yayıncılık, 2020.

Taşpolat Tuğsavul M, *Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde)*, Yetkin Yayınları, 2012.

Topuz S/Topuz G, “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, *Ankara Barosu Dergisi*, 2, 2008, s. 74-89.

Uray G, “Konut Hakkı ve Konut Aktivizmi”, *İDEALKENT*, 13, 2022, s. 1981-2001.

Yavuz C/Acar F/Özen B, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt*, 11. Bası, Beta Yayıncılık, 2022.