

## **TÜRK BORÇLAR KANUNU M. 344 UYARINCA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN TEMEL ESASLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ**

*(Araştırma Makalesi)*

DOI: <https://doi.org/10.33717/deuhfd.1089397>

***Doç. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK\****

### **Öz**

*Kira sözleşmesi toplumun genelini ilgilendiren bir sözleşme olduğundan zaman zaman kira bedelinin belirlenmesi ve artırım oranı hakkında kanun koyucunun ve yargının müdahaleleri görülebilmektedir. Bu noktada Ülkemizdeki esas sorun, yüksek enflasyon nedeniyle tarafların özgür iradeleriyle belirledikleri kira bedelinin sonraki yıllardaki artışının nasıl tespit edileceği konusudur. Bu sebeple, çalışmamızda TBK'nın 344. maddesinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin yer alan temel esasların incelenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda hükümde yer alan esasların incelenmesine geçilmeden önce, TBK m. 344'ün zaman bakımından yürürlüğü ve hükümde yer alan "üfe" kriterinin "tüfe" olarak değiştirilmesi değerlendirilecektir. Akabinde maddede belirtilen kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar ve rayiç bedelin belirlenmesi kriterleri Yargıtay kararları ışığında ele alınacaktır.*

### **Anahtar Kelimeler**

*Kira sözleşmesi, Kira bedeli, Kira bedelinin belirlenmesi, Hakkaniyet, Rayiç bedel*

---

\* Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, İstanbul (seda.oktem@law.bau.edu.tr) ORCID: 0000-0002-9253-475X (Geliş Tarihi: 09.02.2022-Kabul Tarihi: 08.03.2022) *Yazar, eserinin Derginize ait bilimsel etik ilkelere uygun olduğunu taahhüt eder.*

**EVALUATION OF THE BASIC PRINCIPLES REGARDING  
THE DETERMINATION OF THE RENTAL PRICE DUE TO  
THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS ART. 344.**

*(Research Article)*

**Abstract**

*Since the lease contract is a contract that concerns the benefits of general public, interventions by the legislator and judiciary can be seen from time to time about the determination of the rental price and the increase rate. At this point in our country the fundamental issue is that how should be the adjustment of the increase of the rental price in the following renewed lease periods due to high inflation which the parties determine by their free will. For this reason, in our study it is aimed to examine the basic principles regarding the determination of rental price which take place in the Turkish Code of Obligations Art. 344. Within this scope before examining the basic principles of determination of rental fee, the enforcement of the Art. 344 and changing the criteria of supplier price index to the consumer price index in the article will be evaluated. Subsequently the principles regarding the determination of rental price mentioned in the article and the criteria for determining the current value will be discussed in the light of the Supreme Court decisions.*

**Keywords**

*Lease contract, Rental price, Determination of rental price, Equity, Current value*

## GİRİŞ

Kira sözleşmesi akdedilirken kira bedeli serbestçe belirlenebilir, zira kira sözleşmesi tarafların özgür iradeleriyle kurdukları bir Borçlar Hukuku sözleşmesidir. Bu sebeple, taraflarca başlangıçta belirlenen kira bedeline müdahale edilmesi kural olarak mümkün değildir. Bu noktada sözleşme özgürlüğünün genel sınırları (aşırı yararlanma, irade sakatlığı halleri, genel ahlaka aykırılık gibi) etkilidir<sup>1</sup>. Ancak, kira sözleşmesi toplumun genelini ilgilendiren bir sözleşme olduğundan zaman zaman kira bedelinin belirlenmesi ve artırımı oranı hakkında kanun koyucunun ve yargının müdahaleleri görülebilmektedir<sup>2</sup>. Bu noktada Ülkemizdeki esas sorun, yüksek enflasyon nedeniyle tarafların özgür iradeleriyle belirledikleri kira bedelinin sonraki yıllardaki artışının nasıl tespit edileceği konusudur<sup>3</sup>.

Belirli süreli sözleşme ilişkileri, genel ilkeler ışığında taraflarca kararlaştırılan sürenin sona ermesi ile birlikte sona erer. Şayet tarafların bu sözleşme ilişkisini devam etmek istemeleri halinde, bu konuda açıkça veya örtülü olarak anlaşmaları ve ilişkiyi istedikleri süre için uzatmaları gerekir. TBK m. 347 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarda ise sözleşmenin süresinin dolması, sözleşme belirli süreli yapılmış olsa dahi, kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesine yol açmamakta ve kiracı, belirli süreli sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiracının aksine bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla uzatılmış sayılacak ise de bu durumun istisnasını kira bedeli teşkil eder. Nitekim bu husus TBK m. 343'te ifade edilmiş ve kira sözleşmesinde kira bedeli dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının korunma gayesi ışığında kiraya verenin kiracısını tahliye edebilme imkanı Kanunda sayılan sınırlı sebeplerin varlığına bağlıdır. Bu

<sup>1</sup> **İnceoğlu**, Murat: Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 133; **Özen**, Burak: "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, S.3, 2016, s. 2035; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 413, N. 1357; **Gökyayla**, Emre: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, Cilt 4-5 (Madde 207-392), 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (Şerh), m. 344, N. 3 ve 6.

<sup>2</sup> **Altaş**, Hüseyin: "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1, 2000, s. 97.

<sup>3</sup> **Altaş**, s. 97.

nedenle kira ilişkisinin kiraya verenin arzusu hilafına uzun yıllar sürmesi olasılığı karşısında, enflasyon olgusuna karşı kira bedelinin bütün bu süre boyunca aynı kalması ise mümkün değildir. Bu durumda kira bedelinin belirlenmesi sorunu ortaya çıkar<sup>4</sup>.

Kira bedelinin belirlenmesi sorunu 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında iptal edilmesinin ardından büyük oranda Yargıtay kararları ile çözülmekteydi. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesine kadar aradan geçen zaman içinde konu yasal olarak düzenlenmemiş ve Yargıtay kararları ile şekillenmişti<sup>5</sup>. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kira bedelinin belirlenmesi yasal bir zemine kavuşmuştur. TBK m. 344 ve 345'te yer verilen düzenlemede büyük ölçüde Yargıtay'ın yerleşik uygulaması esas alınmıştır<sup>6</sup>. Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin<sup>7</sup> belirlenmesine ilişkin

<sup>4</sup> **İnceoğlu**, s. 126; **Gümüş**, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 69; **Yavuz**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (10. Baskıyı Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen), 10. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 633; **Gökyayla**, K. Emre: "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Mart- Nisan 2013, C.9, S.103-104, İstanbul (Kira Bedeli), s. 24; **Kapancı**, K. Berk; "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F. 1 C. Son'un Yorumlanması", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 2, 2015, s. 810; **Görmez**, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 67.

<sup>5</sup> **İnceoğlu**, s. 123; **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021, s. 255; **Gümüş**, s. 68; **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 6.

6570 sayılı Kanun dönemine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 4. Bası, İstanbul 1989 (Cilt I/2), s. 23 vd.; **Altaş**, Kira Parası, s. 98 vd.; **Kılıçoğlu**, Ahmet M.: "Kira Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C.12, S. 2, 2000, s. 399 vd. Ayrıca 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde Yargıtay uygulaması çerçevesinde kira parasının artırılmasına ilişkin esaslar hakkında detaylı bilgi için bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 244 vd.; **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 589-590; **Özer**, Tülay: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı: Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, Cilt: VIII, Sayı: 2 (2011)- Cilt: XI, Sayı:1 (2012), s. 1016 vd.; **Görmez**, s. 18 vd.

<sup>6</sup> Bu noktada önemle belirtmek gerekir ki, TBK m. 344 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi esasları mehz İsviçre Borçlar Kanunu'ndan oldukça farklı bir şekilde kaleme

hükümlerinde esas olarak Yargıtay içtihatlarından büyük ölçüde faydalanıldığı görülmekle birlikte önemli bazı noktalarda farklılıkların bulunduğu da tespit edilmektedir<sup>8</sup>.

almıştır. Kira bedelinin belirlenmesi İsviçre Borçlar Kanunu'nun 269b, 269c ve 269d maddelerinde yer alır. İBK m. 269b hükmü uyarınca, belirli süreli kira sözleşmelerinde kira artışına ilişkin sözleşmede yer alan hükümlerin geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinin en az beş yıllık yapılması ve artışın tüketici fiyat endeksi oranında yapılması gerekir. İBK m. 269c uyarınca, belirli süreli kira sözleşmesinin en az üç yıllık olması, en fazla yılda bir artış yapılmasının düzenlenmesi ve artışın Frank olarak gösterilmesi ihtimalinde de sözleşmede yer alan artış hükmü geçerli olur. İBK m. 269d uyarınca ise, sözleşmede artışa ilişkin hüküm yer almasa dahi, kiraya verenin belirli şartlara uymak kaydı ile kira bedelini tek taraflı olarak artırması mümkündür. Buna göre, kiraya veren kira bedelini bir sonraki kira sözleşmesi döneminden itibaren geçerli olmak üzere her zaman tek yanlı olarak artırabilir. Öğretide bu hükmün belirsiz süreli sözleşmeler bakımından uygulama alanı bulacağı ifade edilmektedir; **SVIT-Kommentar**: Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf 2018, Art. 269d, N. 7. Hükmüm kiracı yararına emredici nitelik taşıdığı yönünde bkz. **Permann**, Richard: OR Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht, (Herausgeber: Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz, Roland Fankhauser), 3. Überarbeitete Auflage, Zürich 2016, Art. 269d, N. 1. İsviçre Borçlar Kanunu m. 269d uyarınca kiraya verenin tek taraflı kira bedelini artırma hakkını kullanabilmesi için kiracının fesih bildirim süresinin dolmasından on gün öncesine kadar kiracıya bu yönde bildirimde bulunması gerekir. Bu düzenlemenin amacı, kira bedelinde yapılan değişikliği kabul etmeyen kiracıya fesih hakkının tanınmasıdır; **SVIT-Kommentar**, Art. 269d, N. 9. Kiraya verenin ayrıca söz konusu fesih bildirimini Kantonlar tarafından belirlenmiş matbu formları kullanmak suretiyle şekle uygun olarak yerine getirmesi gerekir; **SVIT-Kommentar**, Art. 269d, N. 17. Bildirimin şekli konusunda detaylı bilgi için bkz. **Permann**, Art. 269d, N.2.

İBK m. 269d'nin ikinci fıkrası uyarınca, kira bedelindeki artışın yazılı şekle uygun yapılması, artışa temel olan haklı sebebin belirtilmesi ve artışın fesih tehdidi ile kullanılabilmesi gerekir, aksi takdirde talep etkisiz olur; **SVIT-Kommentar**, Art. 269d, N. 26; **Permann**, Art. 269d, N. 3-4.

<sup>7</sup> Yan giderler ise kural olarak bu sınırlandırmaya tabi değildir, ancak yan giderlerin götürü olarak belirlenmesi halinde bu sınırlandırmaya bağlı olacağı yönünde bkz. **İnceoğlu**, s. 126; **Gökyayla**, s. Kira Bedeli, s. 32.

<sup>8</sup> **İnceoğlu**, s. 123-124; **Özen**, s. 2034-2035; **Yavuz**, s. 632-633; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 23-24; **Kapancı**, s. 812; **Özer**, s. 1024; **Görmez**, s. 67.

İNCEOĞLU'na göre 6570 sayılı Kanun dönemi ile Türk Borçlar Kanunu döneminde kira bedelinin belirlenmesi konusundaki en önemli farklılık kira bedelinin belirlenmesi sorununun kira sözleşmesinin süresinin bitmesi üzerine ortaya çıkan bir sorun olmaktan çıkartılmasıdır. Yazar hukuk tekniği bakımından bu durumu yerinde bulmamaktadır; **İnceoğlu**, s. 126.

6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay uygulaması hakkında detaylı bilgi için bkz. **Burcuoğlu**, Haluk: "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve

Belirtmek gerekir ki, TBK m. 344 kapsamında kira bedelinin belirlenmesine konu olacak kira sözleşmeleri ise konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleridir<sup>9</sup>. Bunun dışında kalan kira sözleşmeleri bakımından söz konusu hükümde yer alan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar uygulama alanı bulmayacaktır<sup>10</sup> zira diğer kira sözleşmelerinde sözleşme serbestisi ilkesi geçerli olmakla birlikte böyle bir uygulamaya ihtiyaç da bulunmamaktadır. Zira kiraya veren sözleşme süresinin sonunda kira sözleşmesinin sona erdiğini ileri sürebilecektir. Kira sözleşmesinin devam etmesini arzu eden kiracı ise kiraya veren ile yeni bir kira bedeli üzerinden anlaşmalıdır<sup>11</sup>.

Çalışmamızda TBK'nın 344. maddesinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin yer alan temel esasların incelenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda hükümde yer alan esasların incelenmesine geçilmeden önce, TBK m. 344'ün zaman bakımından yürürlüğü ve hükümde yer alan "üfe" kriterinin "tüfe" olarak değiştirilmesi değerlendirilecektir. Sonrasında maddede belirtilen kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar ve özellikle rayiç bedelin belirlenmesi kriterleri ele alınacaktır.

---

Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı, İstanbul 2007, s. 105 vd.

6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay kararlarında kabul edilen kira bedelinin belirlenmesi ile TBK m. 344 uyarınca getirilen esaslar arasındaki farklılıklar için bkz. **Türkmen**, Ahmet: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Barosu Dergisi, 2015/I, s. 356 vd.

<sup>9</sup> Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı hakkında detaylı bilgi için bkz. **Gökyayla**, Emre: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi 2013, C. 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1214 vd.

<sup>10</sup> GÖKYAYLA'ya göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında sınırlayıcı bazı düzenlemelerin yapılmasının sebebi kiracının korunması düşüncesidir. Oysa diğer olağan kira sözleşmelerinde taraflardan birinin diğerine karşı korunma düşüncesi bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK m. 344 genel hükümlere tabi kira sözleşmelerine uygulanmaz. İstisnai nitelik taşıyan hükmün dar yorumlanması ve uygulama alanının genişletilmemesi de doğaldır. Zira kira bedelinin belirlenmesi sözleşmeye bağlılığın istisnasıdır, asıl olan sözleşmeye bağlılık ilkesidir; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 28. Ayrıca bkz. **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 28, dnp. 31. Genel hükümlere ilişkin açıklamaların ürün kiralari bakımından da aynı yönde olacağına ilişkin bkz. **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 28.

<sup>11</sup> **İnceoğlu**, s. 125; **Gümüş**, s. 69-70; **Yavuz**, s. 633; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 591. AYDOĞDU/KAHVECİ'ye göre, olması gereken hukuk bakımından tüm taşınmaz kira sözleşmelerinde kiraya veren emsallere göre kira parasının belirlenmesini isteyebilme-lidir. Kanunda bu yolda bir düzenleme yapılmamışsa bile yapılması gerekir; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 591.

## I. HÜKMÜN ERTELENEN HÜKÜMLER ARASINDA OLMASININ ÖZELLİĞİ

TBK m. 344'ün uygulama alanı açısından belirtmek gerekir ki, hükmün yürürlüğü kiracının Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kira sözleşmelerinde 6217 sayılı Kanun'un<sup>12</sup> Geçici 2. maddesinde, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un<sup>13</sup> 53. maddesi ile yapılan değişik sonucunda 8 yıl süre ile ertelenmişti. 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren erteleme süresi bitmiş olduğundan TBK m. 344 erteleme kapsamına giren kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralari bakımından da uygulanmaya başlamıştır.

Erteleme döneminde uygulanacak hukuk bu noktada önem arz eder. Erteleme hükmü uyarınca erteleme döneminde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanacak, şayet kira sözleşmelerinde hüküm bulunmaması halinde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır<sup>14</sup>. Belirtmek gerekir ki, TBK m. 344 hükmünün erteleme kapsamına giren kira sözleşmeleri bakımından yürürlüğünün ertelenmesi kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava açılmasına engel teşkil etmeyecek ancak TBK m. 344'ün erteleme süresi boyunca uygulanmasını engelleyecektir. Bu nedenle 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun döneminde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin yasal boşluğu dolduran Yargıtay uygulamasının erteleme döneminde kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralari bakımından da devam edeceği öğretide ifade edilmiştir<sup>15</sup>. Nitekim bu süreçte Yargıtay verdiği kararlarında kiracının tacir olup olmadığının araştırılması gerektiğini ve buna göre TBK m. 344'ün uygulama alanı bulup bulmayaca-

<sup>12</sup> RG. 14.04.2011, S. 27905.

<sup>13</sup> RG. 12.07.2012, S. 28351.

<sup>14</sup> Erteleme döneminde uygulanması gereken hukuk ve ertelenen maddeler hakkında detaylı bir değerlendirme için bkz. **Türkmen**, s. 356 vd.; **Ural Çınar**, Nihal: "2020'ye 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler", Fasikül Hukuk Dergisi, C.10, S.100, 2018, s. 165-166.

<sup>15</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 30-31; **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 43; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 591. Ayrıca belirtmek gerekir ki, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin "Dava açma süresi ve kararın etkisi"ni düzenleyen TBK m. 345 hükmünün yürürlüğü ise ertelenmemiştir. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344'ün ertelenmesine rağmen dava açma süresi ve kararına ilişkin hükmün ertelenmemiş olmasının sebebini tespit etmek mümkün değildir. Yürürlüğünün ertelenmemiş olması karşısında kira bedelinin belirlenmesi davasını açma süresi ve kararın etkisi bakımından TBK m. 345 hükmü uygulama alanı bulacaktır; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 31.

ğının tespit edileceğini ifade etmiştir<sup>16</sup>. Yargıtay kararlarında, hükmün yürürlüğünün ertelendiği dönemde kira bedelinin artışına ilişkin taraflarca sözleşmede öngörülen artış oranının uygulama alanı bulduğu<sup>17</sup>; şayet taraflarca bu yönde bir düzenlemenin bulunmaması halinde ise Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanun döneminde yerleşik uygulaması olan üç yıllık zımni yenileme dönemi için endeks oranında artış, dördüncü yenileme döneminde ise hak ve nesafete göre rayiç bedelin belirlenmesi şeklinde karar verildiği tespit edilmektedir<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Yarg. 8 HD'nin E. 2017/3778, K. 2017/11150 sayılı, 20.09.2017 tarihli kararında; "...Olayımızda önceki malik ile düzenlenen 01.09.2007 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmaz davalı tarafından işyeri olarak kullanılmak üzere kiralananmıştır. Kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 5. maddesinde "senelik kira artışı %20 yapılacaktır" şeklinde kararlaştırılmıştır. Dosya içeriğinden davalı kiracının Türk Ticaret Kanunu kapsamında tacir olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar göz önünde bulundurularak kiracının tacir olup olmadığını araştırılması, davalı tacir değilse kira başlangıcından 01.07.2012'ye kadar %20 artış oranı, 01.07.2012'den takip konusu yapılan döneme kadar ÜFE oranına göre aylık kira bedelinin belirlenmesi ve buna göre istenecek kira miktarının hesaplanması, davalı tacir ise kira sözleşmesinin başından itibaren sözleşmedeki %20 artış oranına göre kira artış miktarı ve buna göre takipte istenebilecek kira miktarının hesaplanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bu husus üzerinden durulmadan yazılı şekilde %20 artış şartı dikkate alınarak belirlenen kira parası üzerinden hüküm kurulması doğru görülmediğinden hükmün bu sebeple bozulması gerekmektedir.." (Legalbank, Erişim Tarihi: 01.02.2022). Benzer yönde bkz. Yarg. 3. HD'nin E. 2017/8926, K. 2019/3435 sayılı, T. 16.04.2019 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 01.02.2022).

<sup>17</sup> YHGK'nun E. 2017/2836, K. 2021/436 sayılı, 06.04.2021 tarihli kararında; "...Kiralanan işyerinin kiracısı tüzel kişi olduğu halde 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca 01.07.2020 tarihine kadar TBK'nın 344. maddesi uygulanmayacağından ve takip talebinde istenilen kira dönemi erteleme kapsamında kaldığı için sözleşme serbestisi gereğince kira sözleşmesinin 7. maddesinde yazılı "yıllık kira artış oranı %20 olarak arttırılacaktır" şeklindeki artış şartı geçerlidir. O halde sözleşmenin icra takibine konu edilen kira döneminde aylık kira parasının sözleşmedeki artırım şartına bağlı olarak belirlenmesi gerekir." şeklinde karara varılmıştır (Legalbank, Erişim Tarihi: 01.02.2022). Benzer yönde Yargıtay kararları için bkz. Yarg. 3. HD'nin E. 2017/6354, K. 2019/2415 sayılı, 21.03.2019 tarihli kararı; Yarg. 8. HD'nin E. 2018/10740, K. 2018/14304 sayılı, 25.06.2018 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 01.02.2022).

<sup>18</sup> Yarg. 3. HD'nin E. 2017/8926, K. 2019/3435 sayılı, T. 16.04.2019 tarihli kararında; "...Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344. maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir. Ancak kiracının tacir olması durumunda 6217 sayılı Kanunun geçici 2 inci maddesi gereğince bu hüküm 8 yıl süre uygulanmaz. Dava konusu taşınmazın kira sözleşmesi 15.06.2012 başlangıç tarihli ve 2 yıl sürelidir. Tespiti istenen dönem sözleşmenin sona ermesinden sonraki yenilenen ikinci dönemdir. Mahkemece davalının Türk Ticaret Kanunu gereğince tacir olup olmadığı araştırılmamıştır. Davalının tacir olmaması halinde, tespiti talep edilen 15.06.2015 tarihinde, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren beş yıllık süre dolmadığından, kira bedelinin endekse göre belirlenmesi gerekmektedir. Davalının tacir olduğunun



## II. HÜKÜMDE YER ALAN ÜFE KRİTERİNİN TÜFE OLARAK DEĞİŞMESİ

TBK'nın 344. maddesinde kira bedelinin artışına ilişkin temel kriterlerin başında üretici fiyat endeksindeki artış gelmekteydi<sup>19</sup>. 17.01.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun'un 56. maddesiyle, TBK m. 344'ün birinci ve ikinci fıkrasında yer alan “*üretici fiyat endeksindeki artış*” ibareleri “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim*” şeklinde değiştirilmiştir. Aynı düzenleme kapsamında, maddenin üçüncü fıkrasında yer alan “*üretici fiyat endeksindeki artış*” ibaresi “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim*” şeklinde değiştirilmiştir. Böylelikle hükümde yapılan değişiklik sonrası 01.01.2019 tarihinden itibaren kira bedelinde artışa ilişkin esas alınacak endeks tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim olacaktır<sup>20</sup>. Nitekim Yargıtay kararlarında da

---

anlaşılması halinde ise, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 1997/3-204-351 sayılı kararında da kabul edildiği gibi yeni dönem kira parası 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre hak ve nesafet kuralları gereğince tespit edilmesi gerekir. Bu durumda mahkemece TTK'nun 14,17,1463. maddeleri, 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununun 3. maddesi çerçevesinde davalı kiracının tacir olup olmadığının araştırılarak sonucuna göre kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken eksik araştırma sonucu yazılı şekilde endeks uygulanarak kira bedelinin tespitine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” (Legalbank, Erişim Tarihi: 25.01.2022).

Yarg. 3. HD'nin benzer yönde bir kararında; “...Davalı tacir olup yukarıda belirtildiği üzere TBK'nın 344. maddesinin uygulanma imkanı bulunmadığından, kira bedelinin mülga BK ve bu kanun dönemindeki Yargıtay'ın istikrar kazanmış içtihatları gereğince hak ve nesafet ilkeleri doğrultusunda rayice göre ve davalı tarafından en son ödenen bedelden az olmamak üzere kira bedelinin tespitine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davalı tarafından kabul edilip son ödenen brüt 4.832,5 TL kira bedelinden düşük miktarda yazılı şekilde kira bedeline hükmedilmesi doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir..” (Legalbank, Erişim Tarihi: 25.01.2022).

Benzer yönde bkz. Yarg. 3. HD'nin E. 2020/11992, K. 2021/2218 sayılı 03.03.2021 tarihli kararı; Yarg. 3. HD'nin E. 2017/12481, K. 2019/6444 sayılı, 10.09.2019 tarihli kararı; Yarg. 3. HD'nin E. 2017/9222, K. 2019/5808 sayılı, 26.06.2019 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 25.01.2022).

<sup>19</sup> TBK m. 344'ün gerekçesinde üretici fiyat endeksinin esas alınmasının sebebi şu şekilde belirtilmişti: “*Uygulamada, uzun bir süreden beri Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranı göz önünde tutulmuş olmakla birlikte, adı geçen Enstitüde bu süreden beri bu endeks yerine üretici fiyat endeksindeki artış oranları yayımlandığı için, kira bedelinin belirlenmesinde objektif bir ölçüt olarak üretici fiyat endeksindeki artış oranından yararlanılması benimsenmiştir*”.

<sup>20</sup> Hükümde değişiklik yapılmasından önceki dönemde “*üretici fiyat endeksindeki artış oranı*” ibaresinden bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranının mı yoksa on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının mı anlaşılması gerektiği hususu öğretide tar-

01.01.2019 tarihinden itibaren tüketici fiyat endeksinin uygulamaya başlandığı tespit edilmektedir<sup>21</sup>.

Yürürlüğe girmesinden yaklaşık yedi sene sonra hükümde temel endeks olarak yer alan “üfe” kriteri ise “tüfe” olarak değiştirilmiştir. Hükümde yer alan “üfe” kriteri yerine “tüfe” olarak endeks artışının kabul edilmesinin sebebinin kiracının korunma gayesi olduğu ifade edilebilir. Nitekim değişiklik öncesi 2018 yılı incelendiğinde, yaşanan kur dalgalanmaları ve diğer sebeplerle ekonomik göstergelerde büyük değişikliklerin olduğu ve kira sözleşmelerinde tarafların esas almaları gereken üfe artış oranının neredeyse %30’a yaklaştığı görülmektedir<sup>22</sup>. Halbuki Kanun ilk yasalaştığı dönemde üretici fiyat endeksinin tüketici fiyat endeksinden daha düşük olması sebebi ile üretici fiyat endeksi temel endeks olarak tercih edilmişti. Bu noktada öğretide Gökyayla’nın da haklı olarak ifade ettiği üzere, ileride üretici fiyat endeksinin tüketici fiyat endeksinden düşük olması halinde yine bir kanun değişikliğinin mi söz konusu olacağı hususu tartışmaya açıktır<sup>23</sup>.

tışmalıydı. Öğretide hükümde yer alan “üretici fiyat endeksindeki artış oranı”nın on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı şeklinde anlaşılması gerektiği ifade edilmekteydi; bkz. **İnceoğlu**, s. 130. Mevcut düzenlemede yer alan “tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim” ibaresi ile bu tartışmanın sonlandığı ve on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınması gerektiği hususunun maddede açıkça belirtildiğini ifade etmek isteriz. Nitekim bu yöndeki düzenleme yerleşik Yargıtay uygulaması ile de uyumludur.

<sup>21</sup> Yarg. 3. HD’nin E. 2017/10410, K. 2019/5821 sayılı 26.06.2019 tarihli kararı uyarınca; “...01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344. maddesi ile tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını (7161 sayılı Kanunun 56. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde 01.01.2019 tarihinden sonrası için tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı) geçmemek koşuluyla geçerli olacağı, bu kuralın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı kabul edilmiştir. Buna göre yenilenecek olan kira dönemlerine ilişkin kira bedellerinin belirlenme usulü emredici nitelikteki bu hüküm ile belirlendiğinden davacının gelecek dönemlere ilişkin olarak kira bedelinin artış oranının tespiti talep etmesinde hukuki yararı bulunmamaktadır...”. (Legalbank, Erişim Tarihi: 25.01.2022).

<sup>22</sup> **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 52; **Uysal**, Hande: Kira Bedelinin Tespiti, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 42.

Yapılan değişikliğin hakkaniyete uygun olduğu yönünde bkz. **Uysal**, s. 43. Ancak UYSAL’a göre, üfe yerine on iki aylık ortalamalara göre tüfe’nin uygulanacağını belirlemek yerine, üfe ve tüfe’den hangisi daha düşükse onun uygulanacağı yönünde bir düzenleme daha yerinde olurdu; **Uysal**, s. 43.

<sup>23</sup> **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 52

Ayrıca belirtmek gerekir ki, 17.1.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun'un 59. maddesi ile 31.3.2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir: *"Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır."* Söz konusu hüküm ile birlikte kiracının Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kira sözleşmeleri bakımından 6217 sayılı Kanun'un, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile değişik Geçici 2. maddesiyle 8 yıl süre ile ertelenmesi de ortadan kaldırılmış olmaktadır<sup>24</sup>. Nitekim Yargıtay'ca da aynı sonuca varıldığı tespit edilmektedir<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Aynı yönde bkz. **Uysal**, s. 69.

<sup>25</sup> Yarg. 3. HD'nin E. 2021/2915, K. 2021/5408 sayılı 25.05.2021 tarihli kararında; "...18.01.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7161 sayılı kanunun 59. maddesi ile 6217 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesine; "Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır." hükmü eklenerek, tüm çatılı gayrimenkul kiralalarında 01.01.2019 tarihinden itibaren yapılacak kira artışlarının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Somut olayda davacı, eda davası şeklinde açtığı belirsiz alacak davası ile 2019 yılı artış oranının ve 2019 yılı kira bedelinin belirlenmek suretiyle, belirlenecek miktara göre fazla ödenen kira bedellerinin iadesini talep etmiştir. Uyuşmazlık 01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olan aylık kira artışının sözleşmenin 7.1 maddesi yerine TBK 344. maddesi ile 16 Ocak 2019 tarihli Hazine ve Maliye Bakanlığının genelgesinin uygulanıp uygulanmayacağı noktasında toplanmaktadır. Her ne kadar bölge adliye mahkemesince, tacir olan davacı kiracı yönünden TBK'nın 344. maddesinin uygulanma imkanı bulunmadığı ayrıca 16.01.2019 tarihli Hazine ve Maliye Bakanlığının genelgesinin kanuni düzenlemeleri değiştirmesinin söz konusu olamayacağı gibi, genelgenin yenilenecek veya yeni yapılacak kiralara ilişkin artış kuralı getirdiği, mevcut kira sözleşmelerinin artış hükmünü ortadan kaldırmadığı veya değiştirmedeği, devam eden sözleşme hükümlerinin kiraya veren ve kiracıları bağlayacağı belirtilerek davanın reddine karar verilmiş ise de; 7161 sayılı kanunun 59. maddesi ile 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesinde, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hükmün, akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde de uygulanacağı açıkça belirtilmiş olup, kanunun yayın tarihinden itibaren derhal uygulanması gerekeceğinden, bu itibarla, ilk derece mahkemesince kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınarak belirlenen kira bedeli üzerinden,

Belirtmek gerekir ki, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği dönemde kanun koyucunun yasal bir düzenleme ile kira bedelindeki artış belirlemesi öğreti tarafından eleştiriye uğradığı gibi<sup>26</sup> kira bedelindeki artışın endeks oranına bağlı olarak belirlenmesi de eleştirilmiştir<sup>27</sup>. Kanun koyucunun bu yöndeki tercihi ise, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kriterlerin yerleşik Yargıtay uygulaması ile belirlenmesine devam edilmesi yerine temel esaslar çerçevesinde düzenlenmesi yönünde olmuştur<sup>28</sup>.

Kanun koyucunun kira bedelindeki artışı temel esaslar çerçevesinde düzenlerken ülkedeki kira bedellerinin artışını değil de genel olarak mal ve hizmetlerin fiyatında ülkede yaşanan artışı bir kriter olarak ele aldığı görül-

---

davacının istirdatını istediği alacağın hesaplanarak karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır..” şeklindedir. (Legalbank, Erişim Tarihi: 25.01.2022)

<sup>26</sup> KILIÇOĞLU'na göre, aradan geçen elli üç yıllık dönem içinde ülkemizde inşaat sektöründe meydana gelen olumlu gelişmeler, kiracının hep zayıf kişiler olduğu yönündeki anlayışın doğru olmaması, büyük şirketler ile holdinglerin bile mülkiyeti edinme yerine kiralama tercih etmeleri karşısında kira bedeli açısından kiracının korunması gerektiği görüşünün artık doğru bir görüş olmadığı kabul edilmelidir. Şayet yazara göre Türk hukuku ve ekonomisinin halen bu düzeyde olmadığı yönünde bir kanı var ise, bu yönde temel ve kalıcı bir yasa olan Türk Borçlar Kanunu ile kira bedellerini dondurma yerine mevcut uygulamanın bir süre daha devam etmesi yolu tercih edilmelidir; bkz. **Kılıçoğlu**, Ahmet: Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara 2008 (Eleştiriler), s. 77.

<sup>27</sup> YAŞAR'a göre söz konusu hüküm ekonomik koşulların değişmesi ihtimalini dikkate almadan hazırlanmıştır. Türkiye ekonomisinin önümüzdeki günlerde ne şekilde seyredeceği bilinmemektedir. Özellikle enflasyonun piyasa etkisinin tahmin edilmesi bir hayli zordur. Bugünkü koşullarda eşya fiyat artışı oranının temel alınması makul kabul edilse bile, ekonominin değişken seyri karşısında bu endeksin menfaatler dengesi açısından istenilen sonucu sağlayamayacağı, hatta kiracının mağdur bile olabileceği dikkatten kaçırılmamalıdır. Yazara göre, Yargıtay günün koşullarına göre içtihat aracılığıyla kira bedellerinin düzenlenmesi konusunda belirleyici olmalıdır; **Yaşar**, Mert: Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler, Kuntalp, Erden/Barlas, Nami/Ayanoğlu Morali, Ahu/Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/İpek, Mehtap/Yaşar, Mert/Koç, Sedef, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2005, s. 186.

ACAR'a göre ise, TEFE gibi değişken ve ekonomik koşullara göre yeniden yapılabilen kriterlerin temel kanun niteliğindeki Borçlar Kanunu'na alınması bir hatadır. Bu durumun özel bir kanun ile çözülmesi tercih edilebilir. Bu nedenle mevcut düzenleme bağlamında amacın doğru, yöntemin ise yanlış olduğu ifade edilebilir; **Acar**, Faruk: “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Legal Hukuk Dergisi, Sayı: 34, Cilt: 3, 2005, s. 3689.

<sup>28</sup> BURCUOĞLU'na göre ise, yeni bir kanun yapma girişiminde uygulamada en sık rastlanan sözleşmelerden birisi olan kira sözleşmelerinin kiracı tarafının temel ve asıl borcu olan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hüküm getirilmemesinin düşünülmesi bile mümkün değildir; **Burcuoğlu**, s. 104.

mektedir. Bu tercihin yerinde olup olmadığı sorgulanabilir<sup>29</sup>. Ancak kanun koyucunun ülkede sadece kira bedelinde yaşanan artışı esas almak yerine bütün mal ve hizmetlerin ortalama artışını dikkate almasının temelinde kiracının da gelirin endeks değerinin üzerinde artmasının mümkün olmadığı yönündeki düşünce yatar. Özellikle kiracıların konut ihtiyacının hem bir hukuki problem hem de esasen bunun ötesinde sosyal bir problem teşkil etmesi kanun koyucunun endeks artış oranını esas almasına sebebiyet vermiştir<sup>30</sup>. Kanaatimizce bu yaklaşım kiracıların korunma gayesi yönünden yerindedir.

### III. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN ESASLARIN İNCELENMESİ

#### A. Türk Lirası Üzerinden Akdedilen Kira Sözleşmelerinde

##### 1. Sözleşmede Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Halinde

###### *a. Sözleşmenin Yenilenme Dönemine İlişkin Artışlar*

TBK m. 344/I uyarınca tarafların yenilenen kira sözleşmesinde kira bedelinde yapılacak artışa ilişkin anlaşma yapmaları mümkündür. Nitekim hükmün ilk fıkrasına göre; “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır*”. Hükümde düzenlendiği üzere bu anlaşmalar sadece ilk uzama yılı için değil, taraflar arasındaki kira ilişkisi devam ettiği sürece uygulanacaktır<sup>31</sup>. Örneğin taraflar arasındaki anlaşmada tüketici fiyat endeksinden

<sup>29</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 33. GÖKYAYLA’ya göre, bu kriterin uygun olup olmadığı tartışılabilir. Burada bakış açısına göre tercih edilen kriterin uygunluğu konusunda verilecek cevap değişir. Örneğin, ülkede yıllık üfe %10’dur, fakat kiralananlar için yıllık artış ortalama %25’tir. TBK m. 344 uyarınca artış oranı yönünden üst sınır üfe kadar yani %10 olacaktır. Bu örnekte kiraya verenin mağdur olduğu düşünülebilir; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 33.

<sup>30</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 33; **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 54. GÖKYAYLA’ya göre bu yaklaşım sonucunda kanun koyucunun tercihi yerindedir; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 33.

<sup>31</sup> **İnceoğlu**, s. 128; **Yavuz**, s. 635; **Özen** s. 2037; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 596; **Görmez**, s. 76.

ÖZEN’e göre, TBK m. 344/I uyarınca, taraflar böyle bir anlaşmayı, sadece yenilenen ilk dönem için değil, yenilenen her dönem için yapabileceklerdir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğünden önceki Yargıtay uygulaması, kira bedeli artışına ilişkin anlaşmayı sadece yenilenen ilk dönem için geçerli sayma eğilimindeydi. Bu nedenle TBK m. 344’te taraflara tanınan olanak bir “yenilik” olarak nitelendirilebilir; **Özen**, s. 2037.

daha düşük bir oran kararlaştırılmışsa, sadece ilk uzama yılında değil, diğer uzama yıllarında da kira bedelindeki artış için düşük olan bu oran uygulama alanı bulacaktır.

Ancak taraflar kira bedelinin artışı konusunda tamamen bir serbesti içinde değildirler. TBK m. 344/I uyarınca tarafların kira bedeli artışı konusunda üst sınır getirilmiş ve tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmalarının ancak bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı ifade edilmiştir<sup>32</sup>. Bunun sonucu olarak şayet taraflar arasındaki sözleşmede bu orandan daha yüksek bir oran belirlenmesi halinde, “değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük” yaptırımı neticesinde artış oranı tüketici fiyat endeksi oranı ile sınırlanacaktır<sup>33</sup>. Söz konusu düzenleme gereğince tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları artış oranının tüketici fiyat endeksinde daha yüksek olması halinde kira artışı tüketici fiyat endeksi oranında gerçekleşecektir. Şayet tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları artış oranı tüketici fiyat endeksinde düşük ise, sözleşmede kararlaştırılan artış oranı uygulanacaktır<sup>34</sup>.

Taraflar artışa ilişkin anlaşmayı sözleşmenin başında yapabilecekleri gibi sonradan da yapabilirler. Ancak artışa ilişkin anlaşmaların kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki dönemde yapılması ihtimalinde, TBK m. 344/I’de öngörülen sınırlamanın uygulanıp uygulanmayacağı öğretide tartışmalıdır. Bu konuda öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre<sup>35</sup>, artışa ilişkin anlaşmanın baştan ya da sonradan yapılması mümkündür ve hukuken aynı sonucu doğurur. Örneğin tarafların bir yıllık kira sözleşmesi sonunda yeniden bir kira bedeli belirlemeleri, kira bedelinde tüketici fiyat endek-

<sup>32</sup> KILIÇOĞLU’na göre, söz konusu düzenleme kalıcı bir genel yasa ile zaman içinde sözleşme özgürlüğüne getirilmiş yersiz bir sınırlandırma olup, isabetli değildir; **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s. 78.

<sup>33</sup> **İnceoğlu**, s. 128; **Eren**, s. 414, N. 1360; **Yavuz**, s. 635; **Özen**, s. 2037; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 37; **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 65; **Gümüş**, s. 70 vd.; **Öncü**, Özge: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl: 77, Sayı: 2, s. 324; **İnceoğlu**, Murat /**Baş**, Ece: “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul 2011, s. 528-529; **Özer**, s. 1025; **Görmez**, s. 77 vd.

<sup>34</sup> **İnceoğlu**, s. 128-129; **Öncü**, s. 319; **Özen**, s. 2037; **Görmez**, s. 77 vd. Nitekim bu yönde verilen Yargıtay kararları için bkz. Yarg. 3. HD’nin E. 2017/6795, K. 2018/6287, T. 04.06.2018 sayılı kararı; Yarg. 3. HD’nin E. 2019/1914, K. 2019/7955, T. 15.10.2019 sayılı kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 02.02.2022). Ayrıca bkz. Yarg. 6 HD’nin E. 2014/4518, K. 2015/27, T. 12.01.2015 tarihli kararı (Lexpera, Erişim Tarihi: 02.02.2022).

<sup>35</sup> **İnceoğlu**, s. 129; **Görmez**, s. 79.

sinden fazla bir artış belirledikleri oranda geçersiz olacaktır. Bu nedenle kiracının kira bedellerini tüketici fiyat endeksindeki artıştan daha fazla artış yaparak ödemesi de zımni bir anlaşma olarak değerlendirilemeyecektir. Zira tarafların açık bir anlaşma yapmalarının yasaklandığı bir durumda zımni anlaşma yapmalarına geçerlilik tanınması da mümkün değildir. Bu halde kiracı fazla ödediği kısmı sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilir veya sonraki kira bedelleri ile takas edebilir<sup>36</sup>.

Bu konuda öğretide yer alan bir diğer görüşe göre ise<sup>37</sup>, TBK m. 344/I hükmü ile kira sözleşmesinin kurulması sırasında kira bedeli artışına ilişkin olarak yapılan anlaşmalar bakımından kiracının korunması amaçlanmaktadır. Zira konut veya işyeri kiracıları, çoğu zaman, başlarını sokabilecek veya işlerini yürütecek bir yere bir an önce kavuşma düşüncesiyle, kiraya verenlerce kendilerine dayatılan her türlü sözleşme koşulunu kabul etmeye hazır bulunurlar. Söz konusu görüşe göre, TBK m. 344/I'in birinci cümlesindeki düzenlemeye esas olan düşünce, kira sözleşmesi yapıldığı sırada kiraya verence dayatılan kira bedeli artışına ilişkin hükümleri ister istemez kabul etmek zorunda kalmış kiracıları korumaktır. Kira sözleşmesi yapıldıktan ve kira konusu taşınmaz kiracıya teslim edildikten sonraki aşamada kiracıları özel olarak korumanın ise bu bakış açısı ışığında gerekli olduğundan söz edilemez. Zira onlar artık başlarını sokacak bir yeri veya işlerini yürütecek bir mekânı bir an önce bulma zorunluluğunun üzerlerinde yarattığı baskıdan kurtulmuşlardır. Bu nedendir ki, kiracıların yenilenen dönemlerde gerçekleşecek kira bedeli artışına ilişkin olarak kiraya verenlerle yaptıkları anlaşmaya TBK m. 344/I'deki sınırlamaya itibar etmeksizin geçerlilik tanınabilir<sup>38</sup>.

TBK m. 344'ün nispi emredici nitelikte olması sebebi ile kiracı lehine zımni veya açık bir anlaşmanın yapılması mümkündür. Ancak bu halde, kiracının sözleşmede kararlaştırılan artış miktarından daha düşük bir bedel ödemesi ve kiraya verenin ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin bunu kabul etme-

<sup>36</sup> **İnceoğlu**, s. 129; **Görmez**, s. 79.

<sup>37</sup> **Özen**, s. 2038-2039; **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 67. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA'ya göre, sözleşmenin kurulmasından, kiralananın tesliminden sonra yapılacak anlaşmayla uzayan dönemler için oniki aylık ortalama TÜFE'nin üzerinde bir artış benimsenmesi mümkündür. Kiralanan teslim edildikten sonra, artış oranının kiracının iradesine uygun olmadığını ileri sürmek güçtür. Özellikle örneğin, TÜFE+%3 şeklinde yapılan bir anlaşma geçerlidir. Oysa ki, her dönemde artışın %20 olacağı yönünde anlaşma olmuş ancak on iki aylık ortalama TÜFE ilk dönemde %12, ikinci dönemde %4 artmışsa, aradaki farkın ölçüsüz olduğu ve anlaşma sırasında öngörülmesinin güç olması nedeniyle farklı bir değerlendirme yapılabileceği yönünde bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 256.

<sup>38</sup> **Özen**, s. 2039.

sinin hukuki sonucu öğretide tartışmalıdır. Bu konuda öğretide yer alan bir görüşe göre, kiraya veren yeni kira döneminde herhangi bir ihtirazi kayıt ileri sürmeden kira bedelini önceki dönemdeki tutar üzerinden veya sözleşmede kararlaştırılan artışın altında bir artış tutarı üzerinden elden teslim alırsa tespit davası açma hakkını kaybedecektir<sup>39</sup>. Nitekim Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin bu yönde verdiği kararı bulunmaktadır<sup>40</sup>. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurul kararı ve bu yönde verilen kararlara göre, sözleşmede intibak kaydının bulunduğu hallerde, kiraya verenin ödemeyi hiçbir kayıt ve koşul ileri sürmeden kabul etmiş olması, tespit davasının kaybına yol açmayacağı gibi taraflar arasında yeni şartlarla akdedilmiş bir kira sözleşmesinin kabulü için de bu durum yeterli görülmemiştir<sup>41</sup>. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre ise zımnî bir anlaşmanın varlığı ancak kiraya verenin ihtirazi kayıt ileri sürmeden ve dava açmadan aynı miktarda yapılan ödemeyi uzun süre bu şekilde kabul etmesine bağlıdır. Bu nedenle bir veya iki aylık bir ödemenin bu şekilde gerçekleşmesi zımnî bir anlaşma olarak yorumlanmamalıdır<sup>42</sup>.

TBK m. 344/I'de yer alan sınırlama taraflar arasındaki sözleşmenin belirsiz süreli olması halinde de uygulama alanı bulacaktır<sup>43</sup>.

### ***b. Sözleşme Süresi İçindeki Artışlar***

Tarafların bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi akdetmeleri ihtimalinde, sözleşme süresi içerisinde artışın yapılıp yapılmayacağı hususu taraflarca sözleşmede belirlenebilir. Taraflar sözleşme süresi boyunca herhangi bir artış yapılması yönünde herhangi bir anlaşma yapmayabilirler, bu halde sözleşme süresi dolmadan önce kira bedelinde bir artış yapılmasının talep edilmesi mümkün değildir, sözleşme süresi içerisinde kira bedeli aynı şekilde devam eder. Bunun tek istisnasını ise TBK m. 344/III uyarınca her beş yılda bir rayiç bedelin tespitinin istenebilmesi teşkil eder<sup>44</sup>.

<sup>39</sup> **Gümüş**, s. 81.

<sup>40</sup> Yarg. 6. HD. 08.03.2004, 1341/1492 (Kazancı İçtihat Bankası, Erişim Tarihi: 02.02.2022)

<sup>41</sup> Yargıtay'ın bu yönde verdiği kararlar için bkz. Yarg. Hukuk Genel Kurul Kararı E. 2017/2836, K. 2021/436, T. 06.04.2021 tarihli kararı; Yarg. 6. HD.'nin E. 2012/2451, K. 2012/6048, T. 17.04.2012 tarihli kararı; Yarg. 6. HD.'nin E. 2015/5175, K. 2015/8354, T. 13.10.2015 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 02.02.2022).

<sup>42</sup> **İnceoğlu**, s. 130. Aynı yönde bkz. **Görmez**, s. 79-80.

<sup>43</sup> **İnceoğlu**, s. 130; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 26; **Görmez**, s. 80. Ancak bu husus teorik bir öneme sahiptir, zira tarafların belirsiz süreli kira sözleşmelerinde belirli sürelerle artış yapılmasını öngörmeleri pek sık rastlanan bir durum değildir; **İnceoğlu**, s. 130.

<sup>44</sup> **İnceoğlu**, s. 132; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 38-39; **Görmez**, s. 82.



Ancak tarafların sözleşme süresi içerisinde artış yapılmasını düzenlemeleri de mümkündür. Taraflarca bu şekilde bir artışın kararlaştırılması halinde ise bu artışın TBK m. 344/I'de yer alan sınırlamaya tabi olup olmadığı önem arz eder. Nitekim bu konu öğretilerde tartışmalıdır. TBK m. 344'ün ilk fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “*Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır*” ifadesinin ne şekilde yorumlanacağı konusunda öğretilerde görüş ayrılığı bulunmaktadır. Öğretilerde yer alan bir görüşe göre<sup>45</sup>, bu kural sadece uzama dönemleri için geçerli olmalıdır. Bu görüşe göre, uzun süreli bir kira sözleşmesinde, art arda devam eden kira yılları veya dönemleri bakımından oransal bir artış değeri öngörülmüş veya artış gösteren kira değerleri belirtilmişse, bu türden taraf düzenlemeleri oldukları gibi geçerlidir. Zira kira sözleşmesi içinde kira bedelinin belirlenmesi, sözleşme özgürlüğünün doğal bir sonucudur. TBK m. 344/I'in ikinci cümlesi, bu şekilde düzenlenen kira sözleşmeleri bakımından bir müdahaleci düzenleme öngörmeyi amaçlamamaktadır. Söz konusu hüküm, TBK m. 344/I'in birinci cümlesinde yer alan düzenlemenin bir yıldan uzun süreli sözleşmelerin uzama dönemleri bakımından uygulanacağına ilişkin bir teyit hükmünden ibarettir. Dolayısıyla, eski dönem Yargıtay uygulamasına paralel şekilde bu anlaşmalar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde geçerli kabul edilecektir. Bu konuda öğretilerde yer alan bizim de katıldığımız görüşe göre ise<sup>46</sup>, uzun süreli bir kira sözleşmesinde art arda devam eden yıllarda veya dönemlerde oransal olarak artış gösteren ya da rakamsal olarak farklılık içeren bir kira bedeli değeri ancak TBK m. 344 düzenlemesinin emredici çerçevesi dahilinde geçerli olacaktır. Şöyle ki, taraflar şayet farklı dönemler bakımından endeks oranından fazla olacak şekilde artış gösteren bir kira bedeli değeri kararlaştırmışsa, öngörülen değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük hükmü gereğince endeks değerine sabitlenecektir. Kabul ettiğimiz bu görüşün sonucu olarak, söz konusu düzenleme ile birlikte kira bedelinin belirlenmesi hususunun,

<sup>45</sup> Bu yöndeki görüşü için bkz. **Kapanıcı**, s. 830 vd. Ayrıca bkz. bu yönde **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s.78. Yazar, hükmün lafzında yer alan “bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi” ifadesini uzama dönemleriyle birlikte bir yıldan uzun sürecek kira sözleşmelerine karşılık gelecek şekilde anlamakta ve hükmün sadece bu olasılığa ilişkin düzenleme getirdiğini düşünmektedir. Yazarın görüşüne göre, bu nedenle yine hükmün lafzında geçen “de” bağlacı da gereksizdir. Yazarın bu ifadelerinden ilk yaklaşıma katıldığı sonucu rahatlıkla çıkarılabilir; **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s. 78.

<sup>46</sup> **Gümüş**, s. 71; **İnceoğlu**, s.132-133; **Yavuz**, s. 635 vd.; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 37; **Öncü**, s. 324; **Zevkililer/Gökyayla**, s. 257; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 597. GÖKYAYLA'ya göre, konut ve işyeri gereksinimi duyan kiracının birinci yıldan sonrasına ilişkin artan kira bedellerini önceden kabul etmek zorunda kalabileceği riski göz ardı edilmemelidir; **Gökyayla**, Kira Bedeli, 37-38.

sadece uzama dönemlerine ilişkin bir sorun olmaktan çıktığı ve kira sözleşmesinin süresi içerisinde bile uygulanan bir kurum haline geldiği ifade edilebilir<sup>47</sup>. Halbuki 6570 sayılı Kanun dönemine ilişkin Yargıtay uygulaması kira bedelinin belirlenmesini sadece kira sözleşmesinin süresinin sona erip, yenilediği döneme ilişkin olarak değerlendirmekteydi.

Getirilen düzenleme uyarınca, bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi söz konusu olduğunda, sözleşme süresi içerisinde kararlaştırılan artışlar bakımından da TBK m. 344/I'de getirilen sınırlandırma uygulama alanı bulacaktır. Örneğin beş yıllık bir kira sözleşmesi akdedildiğinde, taraflar beş yıl süresince kira bedelini serbestçe belirleyemeyecektir. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde her yıl için farklı farklı kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 344/I'de yer verilen kurala tabi olacak ve birinci yıldan sonraki kira bedelleri bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki artış oranının eklenmesiyle elde edilen bedelden fazla olamayacaktır<sup>48</sup>. Örneğin iki yıllık kira sözleşmesinde taraflar birinci kira yılını 5000, ikinci kira yılını ise 7.000 TL olarak kararlaştırmışlarsa, ikinci yıl için belirlenen 7.000 TL tüketici fiyat endeksinin %15 olduğu bir ihtimalde, bu oranı aşması sebebiyle değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük yaptırımına bağlı olacak ve kira bedeli sözleşmede kararlaştırıldığı üzere 7.000 TL olarak değil, 5.000 TL'nin %15 oranında artışı neticesinde elde edilecek olan 5750 TL olarak artırılabilecektir.

Söz konusu sınırlamanın kira artışının her yıl değil örneğin iki yılda bir yapılmasını kararlaştırmış olmaları halinde de uygulanacağı ifade edilmektedir. Buna göre, örneğin tarafların 1.000 TL'lik başlangıç kira bedeline iki yılda bir %20 oranında artış yapılacağını kararlaştırmış olmaları halinde, tüketici fiyat endeksinin %10 olduğu bir ihtimalde ikinci yılın sonunda yapılacak olan artış yine %10 ile sınırlı olacaktır. Kiraya verenin iki yıl boyunca hiç artış yapmadığı yönündeki itirazı ise dikkate alınmayacaktır<sup>49</sup>.

<sup>47</sup> **İnceoğlu**, s. 132. Halbuki ÖZEN'e göre ise, kira bedelinin belirlenmesi, Eski Borçlar Kanunu'nun yürürlük zamanında olduğu gibi, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlük zamanında da kira sözleşmesinin uzamasıyla ilgili bir sorundur. TBK 344/I'deki düzenlemenin bu bakımdan getirdiği en önemli yenilik, uzama dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesini bir sorun olmaktan çıkarma olanağını taraflara vermiş olmasıdır. Bu konuda detaylı açıklama için bkz. **Özen**, s. 2047-2048.

<sup>48</sup> **İnceoğlu**, s. 133-134; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 256 vd.; **Gümüş**, s. 75; **Öncü**, s. 324; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 37-38. Aksi görüş için bkz. **Yavuz**, s. 635 vd.; **Özen**, s. 2044-2045.

<sup>49</sup> **İnceoğlu**, s. 134; **Gümüş**, s. 71; **Öncü**, s. 325. Benzer yönde örnekler için bkz. **Özen**, s. 2047.

Öğretide sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışlara ilişkin olarak taraflarca yapılacak anlaşmalara sınırlama getirilmesi, hukuk politikası bakımından yerinde olmayan bir tercih olarak nitelendirilmiştir. Bu nitelemeyi yapan yazarlar, gerek başlangıçtaki kira bedeli belirlenirken gerekse sözleşme süresi içerisinde ne zaman ve hangi oranda artış yapılacağı kararlaştırılırken tarafların tamamen serbest bırakılması gerektiğini, aksi takdirde sözleşme özgürlüğüne gereksiz ve aşırı bir müdahalenin gerçekleşeceğini söylemektedirler<sup>50</sup>. Öğretide yer alan aksi yöndeki görüşe göre<sup>51</sup>, hükümde getirilen düzenlemenin hukuk tekniği bakımından yerinde olmakla birlikte aynı zamanda tutarlılık da teşkil ettiği yönündedir. Mevcut görüşe göre, yenilenen kira dönemlerinde yapılacak artışlara ilişkin olarak taraflarca yapılan anlaşmalara sınırlama getiren bir sistemde, sözleşme süresi içerisinde gerçekleştirilecek artışlara ilişkin anlaşmalara da aynı sınırlamanın uygulanması tutarlı bir yaklaşımdır. Aksi takdirde, herhangi bir sınırlama olmaksızın kira bedelinin arttırılmasını isteyen kiraya veren, sözleşme süresini dilediği kadar uzun tutar ve bu süre içerisinde yapılacak artışa ilişkin oranı dilediği gibi belirleyebilirdi. Başını sokacağı veya işlerini yürüteceği bir yere bir an önce kavuşmak isteyen kiracı da, kiraya verence belirlenen bu türden sözleşme koşullarını ister istemez kabul etmek zorunda kalırdı.

---

Öğretide YAVUZ'a göre, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde, yıldan yıla yapılacak kira bedeli artışı oran olarak gösterilmişse, bu oran bir önceki yılın endeks artışı oranını geçmediği takdirde geçerli olacaktır. Her yıl için kira bedelinin ayrıca belirlenmesi yoluna gidilmişse de, kural olarak, TBK m. 344/I'deki sınırlama söz konusu olmalı ve kiracı bir önceki yılın endeksindeki artış oranı gözetilerek yapılacak bir artışla yetinebilmelidir. Buna karşılık, kira sözleşmesinin devam edeceği sürenin tamamı için toplam kira bedeli belirlenmişse, belirlenen bu bedelden her yıla düşecek kısmın eşit olması zorunluluğu yoktur. Toplam bedelden kira sözleşmesinin devam edeceği her bir yıla düşecek kısım eşit olmadığı takdirde, aylık kira bedelinin yıldan yıla farklılaşması durumuyla karşılaşılabılır. Bu şekilde yıldan yıla ortaya çıkan aylık kira bedeli artışları, TBK m. 344/I'deki sınırlamalar gözetilmeksizin geçerli olmalıdır; **Yavuz**, s. 636-637.

<sup>50</sup> **İnceoğlu**, s. 133; **İnceoğlu/Baş**, s. 528-529. İNCEOĞLU'na göre esasen eski dönemde yer alan Yargıtay'ın yaklaşımı daha yerindedir. Zira kira bedelinin belirlenmesi kira sözleşmesinin zımnen yenilenmesi nedeniyle ortaya çıkan bir sorundur. Kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kiralarında sürenin sona ermesi ile kendiliğinden yenilediğinden kira bedelinin her uzama yılında belirlenmesi gerekir. Oysaki, kira sözleşmesinin başlangıcında veya kira sözleşmesinden öngörülen süre boyunca kira bedelinin belirlenmesi sözleşme özgürlüğünün doğal bir sonucudur. Borçlar Kanunumuz kararlaştırılan bedele kural olarak müdahale etmemektedir. Türk Borçlar Kanununun bu yaklaşımı dikkate alındığında, sözleşme içerisinde kararlaştırılmış olan bedele emredici hükümlerle müdahale edilmesi sözleşme özgürlüğüne getirilmiş aşırı ve gereksiz bir müdahale niteliğindedir; **İnceoğlu**, s. 133.

<sup>51</sup> **Özen**, s. 2045-2046.

### *c. Tüketici Fiyat Endeksinde Düşüş Yaşanması*

Tüketici fiyat endeksinde bir düşüş yaşanması ihtimalinde kira bedelinin belirlenmesi hususunda nasıl bir etki yaratacağı ele alınması gereken bir diğer konudur. Şayet tarafların sözleşmede düşüş yaşanması ihtimalinde kira bedelinin indirileceğini kararlaştırmaları halinde bu anlaşma geçerli olacaktır. Ancak taraflarca bu yönde herhangi bir anlaşma yoksa sözleşmede sadece yeni kira döneminde tüketici fiyat endeksi oranında artış yapılacağına ilişkin bir hüküm yer alıyorsa, bu durumda kira bedelinde bir indirimle gidilmeyecek, önceki kira bedelinin ödenmesine devam edilecektir<sup>52</sup>.

### *d. Aylık Kira Artışının Değerlendirilmesi*

Tarafların aylık kira artışı kararlaştırmalarının mümkün olup olmadığı konusu da önem arz eden bir diğer konudur. Öğretide katıldığımız görüş uyarınca, kanun metninde yer alan “*bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı*” ifadesi dikkate alındığında kira dönemi içerisinde aylık artışlar yapılmasına ilişkin hükümler geçerli olmayacaktır<sup>53</sup>.

## **2. Sözleşmede Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Halinde**

### *a. Genel Olarak*

TBK m. 344/II uyarınca, “*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir*” şeklinde yer alan düzenlemesiyle tarafların artışa ilişkin anlaşma yapmalarını ihtimaline ilişkin bir düzenleme sevk etmiştir.

Söz konusu düzenleme uyarınca taraflarca artışa ilişkin bir anlaşma yapılmaması halinde, hakim tüketici fiyat endeksinden daha fazla bir oranda artışa karar veremeyecektir. Ancak kiralananın durumu ve hakkaniyetin gerektirdiği hallerde tüketici fiyat endeksinden daha az bir artışa hükmetmesi ise mümkündür<sup>54</sup>. Öğretide bu durumun özellikle yüksek enflasyonun

<sup>52</sup> İnceoğlu, s. 135-136.

<sup>53</sup> İnceoğlu, s. 135; Görmez, s. 81.

<sup>54</sup> İnceoğlu, s. 136; Eren, s. 415, N. 1361; Yavuz, s. 637; Gökayla, Kira Bedeli, s. 36; Gökayla, Şerh, m. 344, N. 69; Aydoğdu/Kahveci, s. 598.

KILIÇOĞLU'na göre, yeni kira döneminde yapılacak artış konusunda TBK m. 344 hükmü bir önceki yılın üretici endeks artış oranını esas aldığına ve bunun adil bir çözüm olarak kabul ettiğine göre TBK m. 344/II'de bu ölçü dışında hakime ayrıca “hakkaniyete göre” karar verme hükmünün anlamı nedir? Sözleşmede artış oranına ilişkin hüküm

yaşandığı dönemlerde önem kazanacağı ifade edilmektedir<sup>55</sup>. Yargıtay'ın eski kanun döneminde bu tür bir endişe sonucunda kira artışını %65 ile sınırladığı görülmektedir<sup>56</sup>.

Enflasyon oranlarının düşük olduğu dönemlerde Yargıtay'ın son dönemdeki uygulamaları da dikkate alındığında, artışın çoğu zaman tüketici fiyat endeksine eşit veya ona çok yakın bir oran olarak belirleneceği anlaşılmaktadır<sup>57</sup>.

Taraflarca sözleşmede kira bedelinin belirlenmesine yönelik olarak herhangi bir düzenleme yer almamaktaysa ve tüketici fiyat endeksinde düşüş meydana gelmişse, bu halde kiracının TBK m. 344/II uyarınca kira bedelinin indirilmesini talep edip edemeyeceğinin değerlendirilmesi gerekir. Bu konuda katıldığımız görüş uyarınca TBK m. 344'ün hem lafzı hem de amacının kira bedelinin indirilmesine engel olmadığı yönündedir. Bu bakımdan kiracının rayiç kira bedelinin tespiti istemesi mümkün olduğuna göre ve bu davada kira bedelinin düşmesi yönünde bir karar çıkması mümkün olduğuna göre tüketici fiyat endeksinde düşüş yaşanması halinde de hakim kiracının talebi üzerine kira bedelini indirmeye giderek belirlemesi mümkün olmalıdır. Hükümde bir artıştan da söz edilmediğine göre kira bedelinin indirilmesine bir engel bulunmamaktadır<sup>58</sup>.

### ***b. Sözleşme Süresi İçindeki Durum***

Burada değerlendirilmesi gereken bir diğer husus, bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde tarafların sözleşme süresi boyunca bir artış oranı

---

bulunması ile bulunmaması arasında bu şekilde bir yapay fark yaratmanın haklı bir açıklaması olmayacağını düşünmektedir; **Kılıçoğlu**, Eleştiriler, s. 78.

GÖKYAYLA'ya göre, TBK m. 344/II uyarınca, yeni dönem için kira bedeli kararlaştırılmamış ise, artış oranı tüketici fiyat endeksini geçmemek kaydıyla kiralananın durumu da dikkate alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir. Şu halde ister kira bedelindeki artış hiç kararlaştırılmamış olsun, ister kira bedelinin yeni dönemde artacağı miktar taraflarca kararlaştırılmış olsun, artış oranı endeks ile sınırlıdır. Fakat artış oranının hiç kararlaştırılmadığı haller ile artış oranının kararlaştırıldığı haller bakımından Kanunda bir yönü ile ayırım yapıldığı görülmektedir. Buna göre artış oranının/miktarının kararlaştırıldığı hallerde, endekse sınırlı bir şekilde kira bedeli artırılır. Buna karşılık yeni dönemde uygulanacak kira bedeli belirlenmemişse, endeks oranı yine bir üst sınır olarak kabul edilmekle birlikte, kiralananın durumu da dikkate alınarak hakkaniyete göre artış belirlenir. Niçin böyle bir ayırım yapıldığının cevabını bulmak ise güçtür; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 36-37.

<sup>55</sup> **İnceoğlu**, s. 136-137; **Gümüş**, s. 74; **Altaş**, s. 98.

<sup>56</sup> Yarg. Hukuk Genel Kurulu, 20.09.1995, 3-359/766.

<sup>57</sup> **İnceoğlu**, s. 137.

<sup>58</sup> **İnceoğlu**, s. 138.

kararlaştırmamış olmalarıdır. Bu halde, bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi söz konusu olduğunda, tarafların her yıl için farklı kira bedelleri belirlememeleri veya bir artış oranı kararlaştırmamaları halinde, uzama dönemi gelmedikçe, TBK m. 344/II uyarınca bir artış yapılması söz konusu olmayacaktır<sup>59</sup>. Bu halde ancak kira süresinin sonunda yenileme halinde yapılacak olan artış oranı TBK m. 344/II çerçevesinde olacaktır.

Öğretide Türk Borçlar Kanununun uyarınca kira sözleşmelerinin bir yıldan uzun süreli yapılmasının kiraya verenlerin aleyhine olduğu ifade edilmiştir. Bu görüşe göre, artışın kararlaştırıldığı bir ihtimalde sözleşme bir yıldan uzun olsun ya da olmasın bu artış tüketici fiyat endeksini geçemeyecek; buna karşın artış oranı kararlaştırılmamışsa bir yıl süreli kira sözleşmelerinde uzama nedeniyle TBK m. 344/II uyarınca kendiliğinden artış yapılırken, bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde ise herhangi bir artışa gidilemeyecektir<sup>60</sup>.

Öğretide tarafların sözleşmede bir kira artışının yapılması gerektiğini ancak bunun oran ve tutarını kararlaştırmamış oldukları ihtimalde de TBK m. 344/II hükmünün uygulanabileceği savunulmaktadır<sup>61</sup>. Ancak bu konuda öğretide yer alan aksi yöndeki görüş ise bu halde TBK m. 344/II'nin uygulanmayacağı yönündedir. Bu görüşe göre, tarafların sözleşme süresi içerisinde artış yapılacağını kararlaştırıp artış oranını belirlemekten kaçınmaları, geçerli bir anlaşmaya vücut vermeyecektir. Geçersizlik iki ayrı gerekçeye dayandırılabilir. İlk olarak, böyle bir anlaşma, TBK m. 344/II ve III'de düzenlenen kira tespit davasının, Kanunun kabul ettiği alanın dışına taşırılmak istenmesi anlamına gelir. Diğer taraftan, edimi belirleme yetkisinin herhangi bir üçüncü kişi gibi hakime bırakılması da taraflar arasındaki özel bir sorun için devletin mahkemelerinin istihdam edilmesi anlamına gelir ki, uygun görülmemesi gerekir<sup>62</sup>.

### *c. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri Bakımından*

Öğretide yer alan bizim de katıldığımız görüş uyarınca, TBK m. 344/II hükmü belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulama alanı bulur<sup>63</sup>. Bu görüş uyarınca, belirsiz süreli kira sözleşmesinde de sözleşmenin

<sup>59</sup> İnceoğlu, s. 134 ve 138; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 38; Öncü, s. 329.

<sup>60</sup> İnceoğlu, s. 134-135.

<sup>61</sup> Gümüş, s. 75.

<sup>62</sup> Özen, s. 2052 vd.

<sup>63</sup> İnceoğlu, s. 138; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 26; Gökyayla, Şerh, m. 344, N. 27; Öncü, s. 311; Gümüş, s. 72; Görmez, s. 88-89. Öğretide GÖRMEZ'e göre, TBK'nın 344. Maddesinde hükmün sadece belirli süreli veya belirsiz süreli sözleşmelere uygulanacağı

başlangıcından itibaren hesaplanacak birer yıllık kira dönemlerinin sonunda kiraya verenin TBK m. 344/II uyarınca bir artış yapılmasını talep etmesi mümkün olmalıdır. Aksi yöndeki bir düşünce belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya verenin beş yıl boyunca hiçbir artış talep edememesi sonucunu doğurur ki bu çözüm yolu adaletli değildir<sup>64</sup>.

### **B. Yabancı Para Üzerinden Akdedilen Kira Sözleşmelerinde**

TBK m. 344/IV hükmü yabancı para borçlarında kira bedelinin belirlenmesini hüküm altına almıştır. Öncelikle hükmün incelenmesine geçilmeden önce belirtmek gerekir ki, 13.09.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Karar uyarınca 32 Sayılı Karar’ın 4. maddesine (g) bendi eklenmiş ve bazı sözleşmeler bakımından yabancı para ile veya yabancı paraya endeksli sözleşme akdetme yasağı getirilmiştir. Yabancı para ile akdedilme yasağı getirilen sözleşmeler arasında kira sözleşmesi de yer almaktadır<sup>65</sup>. Söz konusu yasak sonrasında -istisnalar hariç

---

ya da belirsiz süreli sözleşmelere uygulanmayacağı yönünde bir ibare bulunmamaktadır. Bu noktada hükümde boşluk olduğunu söylemek mümkündür; **Görmez**, s. 88.

Öğretide yer alan bir görüş belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 344’ün uygulanmasını sadece on yıl için kabul etmektedir. Bu görüş uyarınca, TBK m. 347’nin tanıdığı fesih hakkı karşısında artık tespit davası açılması mümkün olmamalıdır; **Öncü**, s. 311; **Gümüş**, s. 72; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 600. Ancak öğretilde diğer görüş, ilk görüşün yerinde olmadığını belirtir. Zira TBK m. 347’de aynı imkan kiraya verene belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından da tanınmıştır. Bu halde belirli süreli sözleşmeler ile belirsiz süreli sözleşmeler arasında bu denli bir ayırım yapılması isabetli değildir; **İnceoğlu**, s. 139, dnp. 446; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 72; **Görmez**, s. 71.

<sup>64</sup> **İnceoğlu**, s. 138-139. Aksi yönde bkz. **Özen**, s. 2061-2062.

<sup>65</sup> Bu konuda detaylı bilgi için **Öktem Çevik**, Seda: “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Ankara 2019, s. 89 vd.

Yarg. 12. HD’nin E. 2021/9299, K. 2021/9545, T. 02.11.2021 tarihli kararına göre; “...Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 sayılı ve 12.09.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 13.09.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanmasının ardından konuya ilişkin Hazine ve ... Bakanlığının tarafından hazırlanan “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008/32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (No: 2018-32/51)” 06.10.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunduğu, Türkiye’de yerleşik kişilerin, kendi aralarında akdedecekleri, gayrimenkul satış, kiralama sözleşmeleri ile ... ve hizmet sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmayacağı hüküm altına alınmıştır. Sözleşme bedeli ve bu

olmak kaydı ile- yabancı para üzerinden akdedilen kira sözleşmelerinin uygulama alanının daraldığını ifade etmek gerekir. Nitekim söz konusu düzenlemenin ardından 17.01.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanununun 56. maddesiyle, TBK m. 344'ün dördüncü fıkrasına “kararlaştırılmışsa,” ibaresinden sonra gelmek üzere “20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,” ibaresi eklenmiştir.

Mevcut düzenlemeye göre TBK m. 344/IV uyarınca; “Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır”.

Hükmün ilk cümlesinde yabancı para üzerinden akdedilen kira sözleşmelerinde kira bedelinde beş yıl geçmedikçe değişiklik yapılamayacağı

---

sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri, döviz cinsinden ve dövize endeksli bedel, 2 Ocak 2018 tarihindeki Merkez Bankası efektif satış kuru esas alınmak sureti ile Türk Lirası'na çevrilmek ve 02.01.2018 tarihinden, bedelin taraflarca yeniden belirlendiği tarihe kadar TÜFE (TUİK tarafından her ay belirlenen) aylık değişim oranları uyarınca artırılması suretiyle belirleneceği belirtilmiştir. Aynı maddenin son bendinde ise 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak Türk parası olarak belirlenmenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirlene tarihinden belirlenmenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlendiği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olarak kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlendiği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur...Somut olayda...takip konusu 01.01.2017 ve 01.01.2018 tarihli döneme ait kira bedellerinin gecikmiş alacak niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. O halde takip talebinde talep edilen ödenmeyen kira alacaklarının gecikmiş alacak olarak kabulüyle döviz cinsinden tahsilinin talep edilebileceği mümkün olduğundan ve borçlu tarafından borcun ödendiği ya da alacağın sair bir nedenle kendisinden istenemeyeceği ispatlanamadığından itirazın kaldırılmasına dair ilk derece mahkemesi kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun esas-tan reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, bozmayı gerektirmiştir..” (Legalbank, Erişim Tarihi: 02.02.2022).



düzenlenmiştir. Böylelikle kanun koyucu emredici bir şekilde beş yıl süre boyunca yabancı kira bedelinde artışı yasaklamıştır<sup>66</sup>. Bu hüküm kiracı yararına nispi emredici nitelik taşımaktadır. Bu nedenle sözleşmede kiracının aleyhine bir şekilde aksinin kararlaştırılması mümkün değildir<sup>67</sup>. Sözleşmenin bir yıl süreli veya bir yıldan uzun süreli olması da bu açıdan bir fark yaratmayacaktır<sup>68</sup>.

Kira bedelinin yabancı paraya endekli olarak kararlaştırıldığı hallerde de TBK m. 344/IV kıyasen uygulama alanı bulmalıdır<sup>69</sup>. Zira aksi yönde yapılacak bir yorum hükmün dolanılmasına yol açacak nitelik taşır<sup>70</sup>. Bunun yanı sıra kıymetli madene, örneğin altına endekli olan kira sözleşmeleri bakımından da aynı hükmün kıyasen uygulanması gerekir<sup>71</sup>.

Hükmün kiracı yararına nispi emredici nitelik taşıması sebebiyle kiracının lehine olacak şekilde kira bedelinin indirilmesi ise mümkündür. Bu yönde bir düzenleme kira sözleşmesi ile baştan kararlaştırılabileceği gibi taraflarca sonrada da kararlaştırılabilir<sup>72</sup>.

TBK m. 344'ün son fıkrasının son cümlesinde ise, “*Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.*” şeklinde yer alan düzenleme uyarınca, yabancı para borçlarında da beşinci yılın sonunda taraflardan birisinin rayiç bedelin belirlenmesini istemesi mümkündür<sup>73</sup>.

<sup>66</sup> BURCUOĞLU'na göre, kira bedellerinin beş yıl süre ile dondurulmasının temelinde, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının olabildiğinde önleme düşüncesi yatmaktadır; **Burcuoğlu**, s. 34.

<sup>67</sup> **Öncü**, s. 335; **Yavuz**, s. 641; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 41; **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 83; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 259; **İnceoğlu**, s. 149; **Görmez**, s. 101.

İNCEOĞLU'na göre, bu hüküm kiraya verenleri olumsuz etkileme riskini içerir. Son yıllarda zaman zaman görüldüğü üzere yabancı paranın Türk lirası karşısında değer kaybetmesi halinde, bir yandan söz konusu değer kaybı nedeniyle kira bedeli Türk parası bazında azalmış olacak; diğer yandan ise Türk parası üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde üretici fiyat endeksi oranında bir artış gerçekleştiği için yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmesindeki bedel rayiç bedelin oldukça altında kalmış olacaktır. Rayiç bedelin tespitinin de 5 yıl boyunca talep edilemediği göz önüne alındığında bu hususun kiraya verenler açısından olumsuz sonuçlara yol açabileceği açıktır; **İnceoğlu**, s. 149.

<sup>68</sup> **Öncü**, s. 335; **İnceoğlu**, s. 149-150.

<sup>69</sup> **Öncü**, s. 337; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 42; **İnceoğlu**, s. 151; **Özer**, s. 1026.

<sup>70</sup> **İnceoğlu**, s. 151.

<sup>71</sup> **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 43; **İnceoğlu**, s. 151; **Görmez**, s. 103.

<sup>72</sup> **İnceoğlu**, s. 151.

<sup>73</sup> **İnceoğlu**, s. 151-152.

Rayıç bedelin istenmesi halinde hakimin rayıç bedeli hangi para birimi üzerinden tespit edeceği hususu da önem taşıyan bir diğer konudur. Bu konuda öğretide yer alan bir görüşe göre, rayıç bedel Türk Lirası üzerinden belirlenmelidir<sup>74</sup>. Bu görüşe göre, TBK m. 344/III'de hâkim tarafından belirlenen kira bedelinin sonraki dönemlerde akıbetinin ne olacağını açık hükümle düzenlerken, yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmeleri bakımından bu yolda açık bir düzenleme yapılmaması ve maddede beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesi bakımından yabancı paranın değerindeki değişikliklerin de göz önünde tutulacağını belirterek kira bedelinin Türk parası üzerinden belirlenmesini esas alan Türk Borçlar Kanunu madde 344/III'e atıf yapılmasını, kira bedelinin madde 344/IV gereğince hâkim tarafından belirlenirken bu belirlemenin Türk lirası üzerinden yapılacağını kabul ettiği şeklinde yorumlamak mümkündür<sup>75</sup>. Bu konuda öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre ise, tarafların iradelerinin üstün tutulması ve rayıç bedelin bu halde yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi gerektiği yönündedir<sup>76</sup>.

Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanun döneminde uygulaması rayıç bedelin kural olarak Türk Lirası olarak belirlenmesi gerektiği ancak her iki tarafın açık kabulünün bulunması halinde ise kira bedelinin döviz üzerinden belirlenmesi yönündedir<sup>77</sup>. Türk Borçlar Kanunu döneminde ise incelediğimiz bazı kararlarda rayıcın yabancı para ile belirlenmesinin yerinde olduğu ifade edilmiş ve rayıç yabancı para birimi üzerinden belirlenmiştir<sup>78</sup>.

<sup>74</sup> Öncü, s. 339.

<sup>75</sup> Öncü, s. 339.

<sup>76</sup> Gümüş, s. 77; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 42; Gökyayla, Şerh, m. 344, N. 86; Aydoğdu/Kahveci, s. 600; Görmez, s. 104-105. GÜMÜŞ'e göre, karşı tarafın kabulü olmadıkça önceki Yargıtay kararlarının aksine hakim TL üzerinden kira parasını tespit edememelidir; Gümüş, s. 77. İNCEOĞLU'na göre ise, TBK m. 344/IV bu soruna ilişkin bir hüküm düzenlememiştir. Bu nedenle de Yargıtay'ın bu yöndeki uygulamasının devam etmesi muhtemeldir. Bu durumda, tarafların her ikisinin de açık bir kabulü bulunmadıkça rayıç bedel Türk Lirası üzerinden tespit edilecek, ilerleyen dönemlerde TBK m. 344/II uyarınca bir artış yapılacaktır; İnceoğlu, s. 152. Bu yönde ayrıca bkz. Yavuz, s. 643, dpn. 189.

<sup>77</sup> İnceoğlu, s. 152, dpn. 489'da anılan kararlar. Ayrıca bkz. Yarg. Hukuk Genel Kurul Kararı E. 2005/6-233, K. 2005/279, T. 27.04.2005 tarihli kararı; Yarg. 14. HD'nin E. 2006/921, K. 2006/2725, T. 10.03.2006 tarihli kararı; Yarg. 3. HD'nin E. 2000/8382, K. 2000/8036, T. 14.09.2000 tarihli kararı; Yarg. 6. HD'nin E. 2014/1809, K. 2014/3314, T. 19.03.2014 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 02.02.2022).

<sup>78</sup> Yargıtay'ın bu yönde verdiği bir kararında; "...Taraflar arasında düzenlenen ve karara dayanak yapılan 01.01.1996 başlangıç tarihli sözlü sözleşme ile kira parasının Euro olarak belirlendiği noktasında uyumsuzluk yoktur. Davalı vekilinin tespit konusu dönem

Tarafların beşinci yılın sonrası için artış kararlaştırmalarının mümkün olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Öğretide yer alan bir görüşe göre<sup>79</sup>, tarafların beş yılın sonunda kira bedelinin ne olacağını veya hangi oranda artacağına ilişkin anlaşma yapmaları mümkündür. Öğretide yer alan diğer bir görüşe göre ise<sup>80</sup>, tarafların beşinci yıldan sonrası için artış kararlaştırmaları mümkün olmamalıdır. Zira hükümde artış yasağının beş yıl ile sınırlandı-

---

için aylık 250 Euro ödediği de tarafların kabulündedir. TBK'nın 344/son maddesinde; "Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak bu Kanunun, aşırı ifa güclüğü başlıklı 138. maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır" düzenlemesi bulunmaktadır. Bu durumda TBK'nın 344/son maddesi ile davalının tespit konusu dönem için Euro üzerinden kira parasını ödediği gözetilerek dövizdeki değişikliklerin kira parasına ne şekilde etki ettiği üzerinde durulmalı, davacının kira bedelini yabancı para olarak belirlenmesini talep etmesinde bir usulsüzlük olmadığı da dikkate alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde Türk Lirası üzerinden kira parasının tespitine karar verilmesi doğru değildir"; bkz. Yarg. 6. HD'nin E. 2014/13531, K. 2015/415, T. 19.01.2015 tarihli kararı. Aynı yönde bkz. Yarg. 6. HD'nin E. 2014/11560, K. 2014/12201, T. 10.11.2014 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 02.02.2022).

Öte yandan Yargıtay işyeri kiralarna ilişkin erteleme dönemine ilişkin verdiği bir kararında ise erteleme döneminde TBK m. 344'ün uygulanmayacağından bahisle eski kanun dönemindeki içtihadını sürdürmüş ve şu şekilde karar vermiştir: "...Davalı kiracının tacir olması ve TBK'nın uygulanmasının tacirler için ertelenmesi karşısında tespiti istenen dönem yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu madde 83/f.2 uyarınca borcun yabancı para ile ödenmesi gerektiğinde şüphe yoktur. Ancak yeni dönem kira parasının hakimce artırılarak tespitinin istenmesi halinde; 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında öngörüldüğü üzere kira süresi sona erdiğinden 6570 sayılı yasanın 11. maddesi uyarınca yenilenen dönemde kira sözleşmesinin diğer hükümlerinin yenilenmesine karşın, kira parasına ilişkin koşul yenilenmemekte ve kira parası belli olmayan bir sözleşme haline gelmektedir. Yeni dönem kira parasının tespiti anılan İçtihadı Birleştirme Kararında açıklandığı gibi bir "sınırlama"dır. Yeni dönemde hakim yaptığı sınırlama sonucunda belirlediği "ücret" unsuru ile kira sözleşmesinin yenilenmesi sağlanabilmektedir. O halde, yeni dönemde kira parasının tespitinin istenilmesi halinde sözleşmedeki kira parasının yabancı para ile ödenmesine ilişkin hükmün yenilendiği kabul edilemez. Bu nedenle hakim anılan İ.B.K.'da öngörülen sınırlamayı yaparken, (davalı kiracının bu yönde açık bir kabulü olmadığı sürece) 818 sayılı Borçlar Kanununun 83/f.1 hükmü uyarınca kira parasını Türk lirası olarak takdir etmek ve sözleşmede yer alan boşluğu ona göre doldurmak durumundadır. Mahkemece yukarıdaki ilkeler doğrultusunda hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, hatalı değerlendirmeye yazılı şekilde kira parasının USD olarak tespitine karar verilmesi doğru değildir"; Yarg. 3. HD'nin E. 2017/8660, K. 2017/10690, T. 22.06.2017 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 05.02.2022).

<sup>79</sup> **Yavuz**, s. 643.

<sup>80</sup> **İnceoğlu**, s. 153.

rılmasının sebebi beşinci yıldan sonra rayiç bedelin tespitinin istenebiliyor olmasıdır. Diğer bir anlatımla tarafların beşinci yıldan sonrası için dahi bir artış hükmü öngörmeleri mümkün değildir.

### C. Rayiç Bedelin Belirlenmesi

#### 1. Genel Olarak

TBK m. 344/III uyarınca; “*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir*” şeklindedir.

Türk Borçlar Kanunu’nun 344. maddesinin birinci ve ikinci fıkraları kira bedelinin belirlenmesinde tüketici fiyat endeksinin esas almaktayken üçüncü fıkra düzenlemesi kapsamında kira bedelinin bu şekilde belirlenmesi zorunluluğu beş yıl ile sınırlandırılmaktadır<sup>81</sup>. Hüküm uyarınca beşinci kira yılının sonunda diğer bir deyişle altıncı kira yılı için kira bedeli tespitinde artık sadece tüketici fiyat endeksi değil, bunun yanı sıra kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet de göz önünde tutularak rayiç kira bedeli belirlenecektir<sup>82</sup>. Bu tespit yapılırken sözleşmede artışa yönelik bir hükmün olup olmaması da önemli değildir<sup>83</sup>.

#### 2. Rayiç Bedelin Tespitini İsteme Zamanı

Yargıtay’ın 6570 sayılı Kanun dönemine ilişkin uygulaması kira bedelinin ilk üç uzama yılı için tüketici fiyat endeksi esasına göre belirlenmesi, dördüncü uzama yılında ise kira bedelinin rayiçe göre tespiti şeklindeydi<sup>84</sup>. Bu formüle 3+1 formülü deniliyordu. Söz konusu formülde rayiçe göre kira bedelinin belirlenmesi için sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren dört yıllık sürenin geçmesi gerekliydi.

<sup>81</sup> İnceoğlu, s. 139; Görmez, s. 90.

<sup>82</sup> İnceoğlu, s. 139; Zevkliler/Gökyayla, s. 258; Eren, s. 415-416, N. 1362; Aydoğdu/Kahveci, s. 598; Görmez, s. 93.

<sup>83</sup> İnceoğlu, s. 140; Öncü, s. 330.

<sup>84</sup> İnceoğlu, s. 140; Zevkliler/Gökyayla, s. 259.

TBK m. 344/III incelendiğinde, hükümde yer alan rayiç bedelin belirlenmesi usulünün Yargıtay uygulamasından farklılaştığı tespit edilir. Yeni kanun döneminde dört yıllık süre beş yıla çıkmış ve sürenin başlangıcı olarak da sözleşmenin sona erme anı değil, kurulması anı esas alınmıştır<sup>85</sup>. Getirilen önemli yeniliklerden birisi de sözleşme süresinin beş yıldan uzun süreli olması halinde dahi sözleşme süresi içerisinde rayiç bedelin tespitine imkan tanınmasıdır<sup>86</sup>.

TBK m. 344/III'e göre rayice uygun kira bedelinin belirlenmesi bakımından şu olasılıklar göz önünde tutulmalıdır: Başlangıçta yapılan kira sözleşmesinin süresi dolmuş, TBK m. 347 uyarınca kira sözleşmesi birer yıllık dönemler halinde uzamış ve ilk kira sözleşmesinin yapılmasından itibaren beş kira yılı geçmiş olabilir. Sözgelimi bir yıl için yapılan bir kira sözleşmesi, TBK m. 347 uyarınca birer yıllık dönemler hâlinde uzamış ve dört uzama yılının geçmesiyle birlikte, başlangıçtan itibaren beş kira yılı tamamlanmış olabilir. Bu olasılıkta altıncı kira yılı (beşinci uzama dönemi) için kira bedelinin TBK m. 344/III uyarınca tespit edilmesi istenebilir. Bunun gibi, iki yıllık kira sözleşmesinin birer yıllık dönemler hâlinde üç yıl uzaması ve böylelikle başlangıçtan itibaren beş kira yılının geçmesi ihtimalinde de uzayan yeni dönem (altıncı kira yılı) için TBK m. 344/III'e göre kira bedelinin tespitinin istenmesi mümkündür<sup>87</sup>. Başlangıçta yapılan beş yıllık kira sözleşmesinin süresinin dolması üzerine, ilk uzama yılında (yine altıncı kira yılında) uygulanacak kira bedelinin de TBK m. 344/III uyarınca tespiti istenebilir. Beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinin bulunması halinde de (örneğin sekiz yıllık), beş yılın sonunda altıncı kira yılı için kira bedelinin TBK m. 344/III uyarınca tespiti istenebilir<sup>88</sup>.

TBK m. 344/III'ün son cümlesinde yer alan “*her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değişiklik gösterebilir*” ifadesi gereğince, rayiç bedel belirlendikten sonraki kira bedelleri yine TBK m. 344'ün birinci ve ikinci fıkralarına göre belirlenecektir<sup>89</sup>. Belirtmek gerekir ki söz konusu belirlemeler yine beş yıl ile sınırlıdır. Bu şekilde dört yıl daha kira bedeli belirlendikten sonra yenilenen beşinci artış döneminde yine rayiç bedel tespitine gitmek gerekir.

<sup>85</sup> İnceoğlu, s. 140.

<sup>86</sup> İnceoğlu, s. 140; Gümüş, s. 72; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 34.

<sup>87</sup> Özen, s. 2054; Gümüş, s. 72; Yavuz, s. 639; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 39; Zevkliler/Gökyayla, s. 258.

<sup>88</sup> Özen, s. 2054; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 39.

<sup>89</sup> İnceoğlu, s. 142. Bu husus hükmün gerekçesinde de ifade edilmiştir.

Bu sonuca hükümde yer alan “beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda” ifadeden açıkça varılmaktadır<sup>90</sup>.

Ancak öğretide yer alan bir görüşe göre<sup>91</sup>, rayiç bedelin tespiti on ikinci kira yılında, sonrasında da on sekizinci kira yılında yapılmalıdır. Bu görüşte olan Öncü gerekçe olarak; Kanun’da yer alan “bundan sonraki her beş yılın sonunda” ifadesinin beş yıl geçtikten sonraki yıldan itibaren şeklinde anlaşılması gerektiğini belirtmektedir<sup>92</sup>. Kanaatimizce rayiç bedelin tespiti davası onuncu ve on beşinci yılın sonunda açılması gerekir ve bu dava neticesinde tespit edilen rayiç bedelin ise on birinci ve on altıncı kira yılında uygulanması gerekir<sup>93</sup>. Hükümün bütünü incelendiğinde amacının da bu yönde olduğu görülmektedir. Ayrıca kanun koyucunun ilk rayiç bedel tespitini beşinci yılın sonunda yapılabileceğini öngördüğüne göre sonraki dönemlerde de aynı ilkenin uygulanması gerekir<sup>94</sup>.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, beşinci yılın sonunda hakimden rayiç bedelin tespitinin talep edilmesi zorunlu değildir. Bu yönde bir talebin ileri sürülmemesi halinde yapılacak artışta TBK m. 344’ün birinci ve ikinci fıkraları uygulama alanı bulur. Ancak tarafların beşinci yılda talep etmedikleri rayiç bedelin tespitini sonraki yıllarda örneğin altıncı veya yedinci yılların sonunda talep etmeleri mümkündür. Hükümün lafzında bu tespitin her beş yılın sonunda yapılabileceği sonucuna varılması mümkünse de kanaatimizce bu yönde bir imkanın mevcut olmadığını ileri sürmek kanun koyucunun amacına aykırılık teşkil eder<sup>95</sup>. Zira kanun koyucu mevcut düzenleme ile rayiç bedel tespitinin her beş yılda bir yapılmasını değil, beş yıldan önce bu davanın açılmamasını öngörmüştür<sup>96</sup>. Bu düşüncenin kabulü ışığında, örneğin ilk rayiç bedelin 7. yılın sonunda istendiği bir varsayımda, ikinci rayiç bedel tespitinin ise 10. yılın sonunda değil, 12. yılın sonunda istenmesi gerekir. Zira hükümde amaçlanan her beş yılda bir rayiç bedel tespitinin yapılmasının mümkün olduğudur. Hükümde yer alan “bundan sonraki her beş yılın sonunda” ifadesi de bu düşünceyi destekler niteliktedir<sup>97</sup>.

<sup>90</sup> İnceoğlu, s. 142.

<sup>91</sup> Gümüş, s. 75; Öncü, s. 331.

<sup>92</sup> Öncü, s. 332.

<sup>93</sup> İnceoğlu, s. 142; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 41; Özen, s. 2055; Görmez, s. 93.

<sup>94</sup> İnceoğlu, s. 142-143; Özen, s. 2058.

<sup>95</sup> İnceoğlu, s. 143; Özen, s. 2058; Görmez, s. 94.

<sup>96</sup> İnceoğlu, s. 143; Özen, s. 2058; Görmez, s. 94.

<sup>97</sup> İnceoğlu, s. 143.

### 3. Rayiç Bedelin Tespitinde Esas Alınacak Kriterler

Rayiç bedelin tespit edilmesinde ele alınacak kriterler kanun koyucu tarafından belirtilmiştir. Bunlar, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet olarak düzenlenmiştir.

#### a. Tüketici Fiyat Endeksi

Rayiç bedelin tespitinin istendiği hallerde hakimın tüketici fiyat endeksindeki artış oranlarını da dikkate alması gerektiği ifade edilmektedir. Bu durum özellikle kira bedelinde beş yıl boyunca artışın yapılmamış veya sınırlı yapılmış olması halinde önem taşır<sup>98</sup>. Örneğin, tarafların beş yıllık bir kira sözleşmesi yapmaları ve beş yıl boyunca artış öngörmedikleri için kira bedelinin beş yıl boyunca aynı kalması halinde hakimın bu beş yıl boyunca tüketici fiyat endeksinde yaşanan artışları da dikkate alması gerekir<sup>99</sup>.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, ilk iki fıkradan farklı olarak üçüncü fıkra bağlamında hakimın tüketici fiyat endeksi ile sınırlı olmadığı, rayiç bedelin tespitinde tüketici fiyat endeksindeki artıştan daha fazla bir artış yapmasının mümkün olmasıdır<sup>100</sup>. Esasen rayiç kira bedelinin tespitinin talep edilmesinin temel nedeni, tüketici fiyat endeksi ile yapılan artış sebebi ile yıllar içinde düşük kalan kira bedellerinin güncel duruma uydurulmasıdır<sup>101</sup>.

#### b. Kiralananın Durumu

Kiralananın durumu ile kastedilen husus kiralananın sahip olduğu niteliklerdir. Kiralananın yaşı, büyüklüğü, kullanılan malzemenin kalitesi ve taşınmaza bağlı olarak sunulan diğer imkanlar kiralananın durumuna ilişkin örnek olarak gösterilebilir<sup>102</sup>. Kiralananın konumunun ise daha ziyade rayiç bedelin belirlenmesinde dikkate alınacağı öğretide belirtilmiştir<sup>103</sup>.

#### c. Emsal (Rayiç) Kira Bedeli

Rayiç bedelin belirlenmesinde emsal kira bedeli kavramının açıklanması önem arz eder. Emsal kira bedeli; “*Belirli bir çevrede muntazam ve*

<sup>98</sup> İnceoğlu, s. 147.

<sup>99</sup> İnceoğlu, s. 147.

<sup>100</sup> İnceoğlu, s. 148; Öncü, s. 330; Görmez, s. 99.

<sup>101</sup> Öncü, s. 330; İnceoğlu, s. 148; Görmez, s. 99.

<sup>102</sup> İnceoğlu, s. 147; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 35; Gökyayla, Şerh, m. 344, N. 63; Gümüş, s. 73; Öncü, s. 334; Görmez, s. 97.

<sup>103</sup> İnceoğlu, s. 147; Görmez, s. 98. Çevresel konunun kiralananın durumuna gireceği yönünde bkz. Gümüş, s. 73.

*devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde kira parasının ulaştığı değer*” olarak ifade edilmektedir<sup>104</sup>.

Emsal kira bedelinin tespitinde kiralanan yer civarında olan ve kiralanana aynı nitelikte kabul edilebilecek ve yakın tarihte yapılmış kira sözleşmelerinin esas alınması gerekir<sup>105</sup>. Bu tespit yapılırken kiralananla benzer nitelikte olma unsuru önem kazanmaktadır. Ayrıca fiilen akdedilen kira sözleşmelerindeki bedel esas alınmalı<sup>106</sup>, ilanlardan yola çıkılmamalıdır<sup>107</sup>.

<sup>104</sup> **İnceoğlu**, s. 140, dpn. 448 ve 145; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 35; **Gökyayla**, Şerh, m. 344, N. 63; **Öncü**, s. 334; **Görmez**, s. 95; **Özer**, s. 1021. Rayiç kira bedelinin Yargıtay tarafından yapılmış ayrıntılı tanımı için bkz. 18.11.1964 tarihli ve 1964/2-4 sayılı YİBK.

<sup>105</sup> **İnceoğlu**, s. 146; **Görmez**, s. 96.

<sup>106</sup> Yargıtay verdiği bir kararında iki adet emsal kira sözleşmesinin rayiç bedel belirlenmesi bakımından yeterli olmayacağına hükmetmiştir. İlgili karar şu şekildedir: “...Kira bedelinin tespiti için taşınmaz mahallinde keşif yapılmış; bilirkişi kurulunun raporunda, dava konusu taşınmaza emsal taşınmazlar değerlendirilerek 2 adet emsalin bazal ortalaması dikkate alınarak kira bedelinin belirlenmiş olması doğru değildir. Mahkemece, taraf emsalleri değerlendirilerek gerekirse resen emsal araştırması yapılmak suretiyle hangisinin uygun emsal olup olmadığı belirlenerek hüküm araştırması yapılmak suretiyle hangisinin uygun emsal olup olmadığı belirlenerek hüküm kurmaya yeterli ve elverişli bir şekilde yeniden rapor alınıp, taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getireceği brüt kira bedeli belirlenip bu bedelden davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapıldıktan sonra kira bedelinin brüt olarak tespiti gerekirken, yetersiz bilirkişi raporuna göre yazılı hüküm kurulması doğru değildir.”; Yarg. 3. HD. E. 2017/3826, K. 2017/17738, T. 18.12.2017 tarihli kararı (LexPera, Erişim Tarihi: 28.01.2022).

<sup>107</sup> **İnceoğlu**, s. 146; **Görmez**, s. 97. Yargıtay’ın bir kararında; “...Somut olayda hak ve nesafete göre belirleme yapılmasında bir isabetsizlik olmamakla birlikte, hükme esas olan bilirkişi raporu denetime ve hüküm kurmaya elverişli olmayıp yetersizdir. Bilirkişi raporunda, davacının emsalleri bakımından davacının kiracı olduğu emsallerin dikkate alınmayacağı, davalının emsalleri bakımından 2016 kira bedellerinin belirsiz olduğu, tarafların emsal olarak sunduğu kiralanananların alanlarının, konularının ve kullanımlarının farklı olması sebebiyle emsal alınmayacağını belirtmiş, taraf emsalleri dikkate alınmamıştır. Elektronik ortamdaki birkaç örneği de inceleyerek raporun değerlendirme kısmında tarafların sunduğu gayrimenkullerin ve internet ortamında bulunan örneklerin alanları, konuları ve kullanımlarının kiralanan ile farklı olduğunu ve bunların emsal olma özellikleri olmadığı açıkça belirtilmiş, buna rağmen bunların taşınmazın kira değerlerinin rayiçler hakkında fikir verdiğini belirterek “mecurun durumu, nitelikleri, kullanımı, konumu, mahallin özellikleri ve ülke ekonomisinin koşulları” soyut ifadeleri ile kiralananın yeniden boş kiraya verilmesi durumunda 480.000,00 TL+KDV kira bedeli takdir edildiği ifade edilmiştir. Bu yönü ile rapor kiralanan bakımından kira bedeli tespitine gerekli ve yeterli emsal incelemesi içermemekte, soyut ifadelerle ve takdire bağlı belirleme yapıldığı raporun denetime elverişli olmadığı anlaşılmaktadır.” şeklinde karara varıldığı görülmektedir. Yarg. 3. HD., E. 2021/3200, K. 2021/6064, T. 07.06.2021 sayılı kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 02.02.2022).



Benzer nitelikteki taşınmazlar değerlendirilirken, aynı binada farklı katlarda şerefiye sebebiyle kira bedelinin etkileneceği hususunun da gözden kaçırılmaması gerekir<sup>108</sup>. Emsal kira bedelleri bilirkişiler tarafında tespit edilmektedir<sup>109</sup>.

Yargıtay kararlarında emsal kira bedelinin tespitinde önemle vurgulanan bir diğer husus ise emsal kira bedellerinin olağan koşullar altında akdedilen kira sözleşmeleri dikkate alınmak suretiyle belirlenmesi gerektiği yönündedir. Bu yönde verilen Yargıtay kararında<sup>110</sup>; “...Rayiç, olağan şartlar altında yapılmış akitler ile kabul edilegelen bir karşılık olduğundan olağanüstü ve özel şartlar altında yapılmış akitlere bakılarak rayiç bedel belli edilemez. Ekonomi kurallarının taşınmaz mal sermayesine tanıdığı normal geliri aşan kira parasına ilişkin akitler özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlamaya esas tutulamaz. Yine belli bir yerde oturmak yahut iş yeri açmak için her fedakarlığı göze alan kimselerin yapmış oldukları akitler ve benzeri özel durumlarda yapılan akitler dahi özel şartlar altında yapılmış sayılır ve sınırlama için temel olmaz.”

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin görüşüne göre hakim, emsal kira bedelinin belirlenmesinde ayrıca, o yöredeki nüfus artışına karşılık yeteri kadar konut ve işyeri bulunup bulunmadığını; daha önceki kira paralarının belirlendiği zamandan bu yana dek toptan eşya fiyatlarında artış olup olmadığını; memur maaş katsayılarında ve en az (asgari) işçi ücretlerinde ne kadar artış olduğunu ve bu artışların kira rayicine ne kadar etki yaptığını da göz önünde tutarak hak ve nesafet kurallarına uygun bir kira parası belirlemelidir<sup>111</sup>.

Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca hakim bu sınırlamayı yaparken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örneklerinin dosyaya sunulmasını, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar-mülk bilirkişileri) bilirkişiler ku-

<sup>108</sup> Uysal, s. 99.

<sup>109</sup> Tandoğan, Cilt I/2, s. 28-29; İnceoğlu, s. 145; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 35. TANDOĞAN'a göre, bu süre değişen şartlara uygun ayarlamalara engel olacak derecede uzun olmamalıdır; Tandoğan, Cilt I/2, s. 29.

<sup>110</sup> Tandoğan, Haluk: “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti”, BATIDER, Cilt:1, Yıl:2, 1961, s. 600; İnceoğlu, s. 146; Öncü, s. 334; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 35.

1964 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı bağlamında kalıplaşmış bir şekilde bu değerlendirme de yer almaktadır. Rayiç kira bedelinin Yargıtay tarafından yapılmış ayrıntılı tanımı için bkz. 18.11.1964 tarihli ve 1964/2-4 sayılı YİBK.

<sup>111</sup> Gökyayla, s. 35, dnp. 58'de yer alan kararlar.

rule oluşturarak bilirkişi marifetiyle kiralanın taşınmaz ve taraf emsallerini tek tek incelenmeli, re'sen emsal araştırmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası incelenmeli, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden beledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmiştir<sup>112</sup>.

Kira bedelinin belirlenmesinde kiraya verene yükletilen vergi ve benzeri yükümlülükler, paranın alım gücü, kiralananın bulunduğu çevrenin sosyal ve ekonomik ve ticari durumu yönünden değerlendirilmesi ve değer kaybetmesi gibi haller rol oynayabilir<sup>113</sup>. Bununla birlikte yeni yapılan binalarda bu binanın yapımı için sarf edilen paralar ve binanın yeniliği ile içerisine koyulan modern cihazların getirdiği kolaylıklar da kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınmalıdır. Bu nedenle yeni yapılan bir bina için eski binaların içerisinde oturanların ödedikleri kira bedellerinin miktarlarının kesin bir emsal teşkil etmemesi gerektiği ifade edilmektedir. Ancak elbette eski binalarda bulunan kiracıların vermekte oldukları kira bedelleri o bölgedeki kira sözleşmeleri bakımından bilirkişilere fikir verebilir<sup>114</sup>.

#### *d. Hakkaniyet*

TBK m. 344'de her kadar hakkaniyet açıkça ayrı bir kriter olarak sayılmamış gibi görünse dahi, hükmün devamında hakimin bu tespiti yaparken hakkaniyete göre değerlendirme yapması gerektiği belirtilmektedir. Bu nedenle hakkaniyetin de ayrı bir kriter olarak ele alınması gerekir<sup>115</sup>. Nitekim Yargıtay kararlarında "eski kiracı indirimi" olarak ifade edilen bu husus, kiralananın boş olarak kiraya verilebileceği kira bedeline eşit veya buna çok

<sup>112</sup> Yarg. 3. Hukuk Dairesi'nin E. 2017/8186, K. 2019/5879, T. 27.06.2019 tarihli kararı (Kazancı İçtihat Bankası Erişim Tarihi: 28.01.2022).

Yarg. 3. HD. E. 2021/3200, K. 2021/6064, T. 07.06.2021 tarihli kararı; Yarg. 3. HD. E. 2021/5455, K. 2021/8864, T. 22.09.2021 sayılı kararı; Yarg. 3. HD'nin E. 2020/9550, K. 2020/5500, T. 07.10.2020 tarihli kararı (Legalbank Erişim Tarihi: 02.02.2022).

<sup>113</sup> **Tandoğan**, Cilt I/2, s. 29.

<sup>114</sup> **Tandoğan**, Cilt I/2, s. 29.

<sup>115</sup> **İnceoğlu**, s. 148.

yakın bir miktarda tespit edilen kira bedeli üzerinden hakkaniyete göre % 5-20<sup>116</sup> arasında bir indirim yapılması şeklinde karşımıza çıkar<sup>117</sup>.

Kanaatimizce ülkemizde yaşanan ekonomik dalgalanmalar sonucunda rayiç kira bedellerinin kısa sürede aşırı oranda yükselmesi ihtimalinde, rayiç kira bedelinin belirlenmesi konusunda yerleşik Yargıtay uygulamasının yeniden düşünülmesi gerekir. Zira rayiç kira bedeli tespitini sadece kiralananın boş olarak kiraya verilebileceği kira bedeline eşit veya buna çok yakın bir miktarda tespit edip, bu bedel üzerinden hakkaniyete göre eski kiracı indirimi yapıldığında -ki belirttiğimiz üzere bu indirim %5-20 arasındadır- eski kiracının rayiç kira belirlemesi sonucu karşı karşıya kalacağı kira bedeli

<sup>116</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E. 2017/974, K. 2021/1058, T. 21.09.2021 tarihli kararında %5 oranında yapılan eski kiracı indirimi az bulunmuştur. İlgili karar uyarınca; "...Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda; davaya konu olan taşınmazın konumu, kullanım alanı, vasfı, yapısal özellikleri, ekonomik şartlar, kira parasındaki fevkalade artışlar, mecur çevresindeki meydana gelen sosyal ve ekonomik değişimler vb. sebepler dikkate alınarak, çevresindeki emsal taşınmazlardaki rayiçlerine göre, 01.11.2003 tarihinden itibaren boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği aylık kira bedelinin net 20.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bilirkişilerin taşınmazın serbest şartlarda boş olarak kiraya verilmesi halinde getireceğini bildirdikleri kira bedelinden, mahkemece uygun ve makul bir indirim yapılarak kira bedelinin tespiti yoluna gidilmesi gerekir. Mahkeme tarafından bilirkişilerce tespit edilen bedelden hak ve nesafete göre bir miktar indirim yapılarak kira bedelinin net 19.000 TL (brüt 23.750 TL) olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca hak ve nesafet ilkesi gözetilerek bilirkişi tarafından belirlenen kira bedelinden yapılan indirim miktarı yeterli olmadığı gibi, bu miktara hükmedilme nedenlerine ilişkin gerekçeye de kararda yer verilmediği görülmektedir. Başka bir anlatımla davalının eski kiracı olması nedeniyle hakim tarafından hak ve nesafete uygun bir kira parasına hükmedilmesi gerekirken sebebi belirtilmeden az indirim yapılarak kira bedelinin tespitine karar verilmesi doğru olmamıştır." (Legalbank, Erişim Tarihi: 20.01.2022).

<sup>117</sup> **İnceoğlu**, s. 148; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 34; **Görmez**, s. 100. GÖKYAYLA'ya göre, görüldüğü gibi kira parasının belirlenmesinde hakime takdir yetkisi tanınmaktadır. Böylelikle takdire yer bırakmayan bir sistemin yol açabileceği olumsuzlukların önüne geçilmek istenmektedir; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 34, dpn. 53. "Eski kiracı indirimi" şeklinde karşımıza çıkan hakkaniyet indirimini Yargıtay'ın yerleşik içtihadında rayiç bedel belirlenmesinde kullandığı görülmektedir. Yargıtay kararlarında bu değerlendirme yapılırken 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının esas alındığı tespit edilmektedir. Bu yöndeki kararları için bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/977, K. 2021/1168, T. 05.10.2021 tarihli kararı; Yarg. 3. HD. E. 2021/3000, K. 2021/6064, T. 07.06.2021; Yarg. 3. HD'nin E. 2021/5455, K. 2021/8864, T. 22.09.2021 tarihli kararı; Yarg. 3. HD'nin E. 2020/2519, K. 2020/3313, T. 23.06.2020 tarihli kararı; Yarg. 3. HD'nin E. 2020/9550, K. 2020/5500, T. 07.10.2020 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 20.01.2022). Ayrıca bkz. bu yönde Yarg. 3. HD'nin E. 2017/3826, K.2017/17738, T. 18.12.2017 tarihli kararı (LexPera, Erişim Tarihi: 20.01.2022).

linin çok yüksek bir rakam olması kaçınılmaz olur. Bu halde örneğin kısa süre içerisinde yükselen rayiç kira bedeli söz konusu olduğunda bahsettiğimiz tespit sonucunda eski kiracı altı ay önce akdedilen bir kira sözleşmesindeki yeni kiracıya nazaran daha fazla kira bedeli ödemek zorunda kalır. Bu durum kanaatimizce kanun koyucunun kiracıyı koruma gayesi ile uyumlu olmadığı gibi hakkaniyete de uygun değildir. Elbette her beş yılda bir rayiç kira bedeli belirlemesinin temelinde kiraya verenlerin elde edeceği kira bedellerinin enflasyon olgusu karşısında korunması düşüncesi yatar. Ancak bu amaca ulaşıırken, kiracıların da korunması gerekir. Bu nedenle enflasyonun çok yüksek olduğu, ekonomik dalgalanmaların bulunduğu ve bu nedenle rayiçlerde fahiş artışların yaşandığı dönemlerde kiralananın boş olarak kiraya verildiğinde getireceği kira bedeli tespit edilirken yakın dönemlerde akdedilen ortalama kira bedelinin esas alınması, buna ek olarak eski kiracı indiriminin bu dönemlerde daha fazla bir oran olarak yapılması gerekir. Ayrıca kira bedelinin belirlenmesinde bir diğer ölçüt olan tüketici fiyat endeksindeki artışın dikkate alınması suretiyle hakkaniyet ilkesi ışığında kira bedelinin rayiçe göre belirlenmesi tercih edilmelidir.

Hakimin hakkaniyet bağlamında dikkate alması gereken bir diğer husus ise, belirleyeceği kira bedelinin en son ödenen kira bedeline on iki aylık ortalamalara göre tüketici fiyat endeksi oranında artış yapılması suretiyle elde edilecek bedelden düşük olamayacağıdır<sup>118</sup>. Nitekim Yargıtay'ın bu yönde verdiği kararlarında; *"...Hükme esas alınan 5 yıllık kira sözleşme süresi bitiminden sonra başlayan yeni dönem için belirlenecek olan kira parası hak ve nesafet ilkelerine uygun bir şekilde takdir edilmelidir. Ancak belirlenen bu kira bedeli en son alınan kira bedeline endeks oranında yapılacak artırım sonucu belirlenecek kira bedelinden daha az olmamalıdır."* şeklindedir.

Bu konuda son olarak belirtilmesi gereken husus ise, rayiç bedelin tespiti davasının hem kiracı hem de kiraya veren tarafından açılmasının mümkün olduğudur<sup>119</sup>. Nitekim Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanun dönemindeki uygulaması da bu yöndedir. Kiracı tarafından açılacak rayiç bedelin tespiti davasında rayiç bedelin indirilmesi talep edilir. Ancak kiraya veren tarafından açılan bir davada, rayiç bedelin mevcut kira bedelinden daha düşük olduğu saptansa dahi, kira bedelinde indirime gidilemez<sup>120</sup>.

<sup>118</sup> Uysal, s. 101 ve dpn. 366'da anılan karar. Ayrıca bkz. Yarg. 3. HD'nin E. 2021/5455, K. 2021/8864, T. 22.09.2021 tarihli kararı (Legalbank, Erişim Tarihi: 20.01.2022).

<sup>119</sup> İnceoğlu, s. 149; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 48.

<sup>120</sup> İnceoğlu, s. 149; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 24, dpn. 51.

#### KAYNAKÇA

- Acar**, Faruk: “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Legal Hukuk Dergisi, Sayı: 34, Cilt: 3, 2005, s. 3685-3691.
- Altaş**, Hüseyin: “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1, 2000, s. 97-116.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.
- Burcuoğlu**, Haluk: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı, İstanbul 2007, s. 91-120.
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021.
- Gökyayla**, K. Emre: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, Cilt 4-5 (Madde 207-392), 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (Şerh), s. 3322-3375.
- Gökyayla**, K. Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi 2013, C. 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1203-1251.
- Gökyayla**, K. Emre: “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Mart- Nisan 2013, C.9, S.103-104, İstanbul (Kira Bedeli), s. 18-51.
- Görmez**, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Gümüş**, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- İnceoğlu**, Murat/**Baş**, Ece: Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul 2011, s. 523-547.
- İnceoğlu**, Murat: Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

- Kapancı, K. Berk:** “Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F. 1 C. Son’un Yorumlanması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 2, 2015, s. 809-834.
- Kılıçoğlu, Ahmet M.:** “Kira Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C.12, S. 2, 2000, s. 399-412.
- Kılıçoğlu, Ahmet:** Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara 2008 (Eleştiriler).
- Öktem Çevik, Seda:** “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Ankara 2019, s. 89-110.
- Öncü, Özge:** “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl: 77, Sayı: 2, s. 300-348.
- Özen, Burak:** “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt II, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, S.3, 2016, s. 2033-2062.
- Özer, Tülay:** “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı: Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, Cilt: VIII, Sayı: 2 (2011)- Cilt: XI, Sayı:1 (2012), s. 1013-1033.
- Permann, Richard:** OR Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht, (Herausgeber: Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz, Roland Fankhauser), 3. überarbeitete Auflage, Zürich 2016.
- SVIT-Kommentar:** Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf 2018.
- Tandoğan, Haluk:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 4. Bası, İstanbul 1989 (Cilt I/2).
- Tandoğan, Haluk:** “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti”, BATIDER, Cilt:1, Yıl:2, 1961, s. 593-614.

- Türkmen, Ahmet:** “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Barosu Dergisi, 2015/I, s. 341-368.
- Ural Çınar, Nihal:** “2020’ye 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler”, Fasikül Hukuk Dergisi, C.10, S.100, 2018, s. 161-168.
- Uysal, Hande:** Kira Bedelinin Tespiti, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.
- Yaşar, Mert:** Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler, Kuntalp, Erden/Barlas, Nami/Ayanoğlu Moralı, Ahu/Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/İpek, Mehtap/Yaşar, Mert/Koç, Sedef, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2005.
- Yavuz, Cevdet:** Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (10. Baskıyı Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen), 10. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021.